anxa
87-B
12502

Die Anwendung der neuen Bauordnung vom 15. August 1897 auf die älteren Gebäude Berlins.

Von
Regierungsbaumeister Paul Goldmann,
Gerichtl. Sachverständiger.

1898.
Deutscher Verlag (Ges. m. b. H.)
Königgrätzerstr. 41/42.

88646

Die Anwendung der neuen Bauordnung vom 15. August 1897 auf die älteren Gebäude Berlins.

Von
Regierungsbaumeister Paul Goldmann,
Gerichtl. Sachverständiger.

1898.
Deutscher Verlag (Ges. m. b. H.)
Königgrätzerstr. 41/42.

Digitized by the Internet Archive
in 2014

https://archive.org/details/dieanwendungdern00gold

Inhalt.

Seite

A. Die gesetzlichen Befugnisse der Polizei zum Einschreiten gegen bestehende ältere Anlagen 7

B. Anwendung der neuen Bauordnung auf Gebäude aus der Periode vom 30. November 1641 bis 1. Juli 1853 11

a. Ueber das Verbot der Benutzung von Wohnräumen . . 12

b. Ueber das Verbot der Benutzung von Arbeitsräumen, Werkstätten, Geschäftsräumen, Verkaufslokalen, Schlafräumen und dergl. 14

c. Ueber das Verbot der Benutzung von genehmigten Wohn- und Arbeitsräumen pp. aus überwiegenden Gründen der öffentlichen Sicherheit 15

d. Thür- und Fensteröffnungen in Brandmauern oder Wänden, die dem Nachbar zugekehrt sind 17

C. Anwendung der neuen Bauordnung auf Gebäude aus der Periode vom 1. Juli 1853 bis 23. Januar 1887.

1. Die baulichen Vorschriften der Bauordnung vom 21. April 1853 mit Bezug auf die Benutzungsart der Räume. § 87 bis 90, § 56 19

α. Bauliche Vorschriften für Wohnräume 23

β. Bauliche Vorschriften für Küchen 24

γ. Bauliche Vorschriften für Schlafräume 24

δ. Vorschriften über Arbeitsräume, Werkstätten, Geschäftsräume, Verkaufslokale und ähnliche zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume 25

ε. Vorschrift über Lagerräume 25

ζ. Vorschriften über Kloseträume und Badestuben . . 25

2. Das Verbot der Benutzung von Räumen 25

a. Das Verbot der Benutzung von Wohnräumen . . 26

b. Das Verbot der Benutzung von Küchen 26

c. Das Verbot von Schlafräumen (Hängeböden, Gesellenstuben, Gesindekammern 2c.) 27

d. Das Verbot der Benutzung von Arbeitsräumen, Werkstätten, Geschäftsräumen, Verkaufslokalen und ähnlichen zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen 27
e. Lagerräume und dergl. 28
f. Kloseträume und Badestuben 29
3. Das Verbot von Thür- und Fensteröffnungen in Brandmauern und Wänden, die dem Nachbar zugekehrt sind . 29
D. Anwendung der neuen Bauordnung auf Gebäude aus der Periode vom 23. Januar 1887 bis zum 20. August 1897 . . 32
E. Anwendung der neuen Bauordnung auf ältere Gebäude bei Veränderungsbauten, Reparaturen und sonstigen kleineren baulichen Maßnahmen (§ 40, Ziff. 1) 33
F. Anwendung der neuen Bauordnung bei Veränderung der bisherigen Benutzungsweise der Räume (§ 40, Ziff. 2) . . . 36
G. Anwendung der neuen Bauordnung bei erheblichen Umbauten (§ 40, Ziff. 3) 38
H. Anwendung der neuen Bauordnung aus überwiegenden Gründen der öffentlichen Sicherheit (§ 40, Ziff. 4) 44
J. Anwendung der neuen Bauordnung bei Grenzveränderungen der Grundstücke (§ 41) 46
K. Anwendung der neuen Bauordnung auf Bauten, welche auf Grund eines nach älterer Bauordnung ertheilten Bauscheines in der Ausführung begriffen sind 49
L. Anwendung der neuen Bauordnung bei Anlagen, welche die Behörde irrthümlich genehmigt hat. Schadenersatzklagen . . 50

Vorwort.

Der Polizeibehörde ist durch das Gesetz die Aufgabe zugewiesen, gegen die Benutzung ungesunder Wohnungen und Arbeitsräume einzuschreiten. In Ausübung dieser Thätigkeit verdient sie sich einerseits den aufrichtigen Dank der meist der ärmeren Bevölkerung angehörenden Wohnungsinhaber, andererseits aber greift sie hiermit in die Besitz- und Vermögensverhältnisse des Grundbesitzes derartig ein, daß mancher Hauseigenthümer empfindlichen Schaden erleidet. In letzterer Beziehung kommt es z. B. nicht selten vor, daß die Polizei gegen die Benutzung von Wohnungen in älteren, aus dem Anfange dieses Jahrhunderts stammenden Gebäuden einschreitet, welche nachweislich seit 30 bis 40 Jahren und noch länger unbeanstandet benutzt wurden. Der Eigenthümer hat dieses Haus erst vielleicht seit 10 oder 20 Jahren in seinem Besitz und kann sich nicht mehr an dem Verkäufer wegen des ausfallenden Miethsertrages schadlos halten, da dieser vielleicht schon verstorben oder verschollen ist.

Es kommt auch vor, daß die Behörde in ihrem anerkennungswerthen Bestreben, die Wohnungsverhältnisse der Hauptstadt zu verbessern und hierdurch das Loos der ärmeren Bevölkerung günstiger zu gestalten, manchmal zu weit geht und auch wohl da einschreitet, wo das Gesetz eine Handhabe nicht bietet. Dies ist um so leichter möglich, als thatsächlich die bestehenden Gesetze und älteren Bauordnungen an den in Frage kommenden Stellen ziemlich unklar sind und von den maßgebenden Beamten verschieden ausgelegt werden.

Auch ist es als ein Uebelstand anzusehen, daß die mit der Ausübung der baupolizeilichen Gesetze beauftragten Königlichen Bauinspektoren und Regierungsbaumeister in Berlin so häufig versetzt werden, so daß die Ansichten über die Auslegung der Gesetzes-

Vorschriften, sowie die Handhabung der Gesetze selbst großen Verschiedenheiten und Schwankungen unterworfen sind.

Für einen Polizei-Bauinspektor genügt es nicht, wenn er nur die Vorschriften der neueren Bauordnung kennt, sondern er muß auch mit all' den verschiedenen Bauordnungen, Ministerialerlassen und sonstigen Vorschriften der früheren Zeitperioden vertraut sein, wenn er seine segensreiche Thätigkeit in Bezug auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse Berlins mit Erfolg ausüben will.

Zur Beurtheilung der Frage, ob eine Wohnung in einem aus dem Anfange dieses Jahrhunderts stammenden Hause zu Recht besteht oder nicht, gehört eine eingehende Kenntniß der verschiedenen für Berlin giltig gewesenen Bauordnungen und der in den verschiedenen Zeitepochen üblich gewesenen Bauweise, eine Kenntniß, die ein neu nach Berlin versetzter Baubeamter naturgemäß nicht besitzen kann.

Daher kommt es, daß es für die Bau-Polizei-Behörde Berlins außerordentlich schwierig ist, einerseits ihre gesundheitlichen Aufgaben in vollem Umfange zu erfüllen, andererseits aber auch zugleich die berechtigten Interessen des Grundbesitzes zu schonen.

Wird doch jedes gewaltsame Eingreifen der Polizei, selbst wenn es noch so berechtigt ist, vielfach als Chikane und Willkür, zum Mindesten aber als überflüssig von dem betroffenen Eigenthümer empfunden, während die gute und segenbringende Absicht der Behörde in den seltesten Fällen anerkannt wird.

Für jeden Hausbesitzer Berlins wird es daher von Interesse sein, sich über die in Frage kommenden gesetzlichen Vorschriften zu informiren. Gar Mancher würde dann in gegebenem Falle vielleicht von einer aussichtslosen Klage abgehalten, andererseits aber auch durch erfolgreiche Geltendmachung seiner Rechte der Polizei gegenüber vor einem unnöthigen Miethsausfall und vor empfindlicher Vermögensschädigung bewahrt werden.

Zu dieser Information soll die nachstehende Abhandlung einen Beitrag liefern.

A. Die gesetzlichen Befugnisse der Polizei zum Einschreiten gegen bestehende ältere Anlagen.

Das polizeiliche Verbot der Benutzung von Wohnräumen, Arbeitsräumen und anderen zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen findet seine gesetzliche Unterlage in der Befugniß der Polizeibehörden, die Vorschriften der neueren Bauordnung in bestimmten Fällen auch auf solche Gebäude anwenden zu dürfen, welche unter der Herrschaft einer älteren, nicht mehr rechtsgiltigen Bauordnung errichtet sind.

Die Vorschriften der neueren Bauordnung über die bauliche Beschaffenheit von Wohn- und Arbeitsräumen sind aber so gesteigert und so verschieden von den älteren Bestimmungen, daß die in älteren Gebäuden liegenden Räume nach den neueren baupolizeilichen Begriffen nicht mehr als bewohnbar oder überhaupt als zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzbar zu bezeichnen sind.

Dies betrifft insbesondere die Kellerräume, über deren lichte Höhe und über deren Lage des Fußbodens zur Zeit ganz besonders scharfe, gegen früher gänzlich veränderte Bestimmungen gegeben sind. Dann aber auch Dachräume, bei welchen besonders die feuerpolizeilichen Anforderungen gesteigert sind. Endlich auch Räume in anderen Stockwerken, welche neuerdings bezüglich ihrer Licht- und Luftzuführung, bezüglich der Größe der Höfe, an welchen sie liegen und bezüglich ihrer sicheren Zugänglichkeit sehr eingehende und ziemlich scharfe Vorschriften erhalten haben. Die Normen einer neuen Bauordnung können jedoch so ohne Weiteres nicht auf vorhandene, ältere Gebäude angewendet werden (vergl. z. B. „Deutsche Bauzeitung" 1896, S. 179). Ihre Anwendbarkeit ist vielmehr nur in besonderen Fällen gesetzlich gestattet.

Der in Berlin am meisten eintretende Fall ist der, daß irgend welche baulichen Anlagen oder bauliche Veränderungen

seiner Zeit ohne die erforderliche polizeiliche Erlaubniß hergestellt sind, oder daß Räume in älteren Gebäuden für einen bestimmten Zweck benutzt werden, für welchen sie ursprünglich nicht genehmigt worden sind, z. B. daß Räume im Keller- oder Dachgeschoß, welche ursprünglich zu Lagerzwecken genehmigt sind, später zu Wohnungen ausgebaut und benutzt wurden, während es verabsäumt worden ist, die erforderliche polizeiliche Genehmigung hierfür nachzusuchen.

Kommt ein solcher Fall zur Kenntniß der Behörde, so hat sie das Recht und die Pflicht, zu verlangen, daß die fragliche Anlage mit den neueren, schärferen Vorschriften in Uebereinstimmung gebracht werde, ohne Rücksicht darauf, ob die Anlage schon seit 50 Jahren oder noch länger besteht oder nicht.

Dies ist dann in den meisten Fällen gleichbedeutend mit einem vollständigen Verbot der Benutzung der Räume oder einer gänzlichen Beseitigung der fraglichen Baulichkeit.

In dieser Beziehung sagt das Oberverwaltungsgericht in seinem Erkenntniß vom 21. März 1890 in Sachen Düntzel, betreffend das Grundstück Möckernstraße 66, wörtlich Folgendes:

Einer illegalen Anlage gegenüber kommen — auch wenn die Rechtswidrigkeit nur darin besteht, daß die Herstellung ohne die erforderliche Genehmigung erfolgt ist — die Bestimmungen der neueren Bauordnung zur Anwendung, da die Behörde, sobald sie zu der rechtlich vorgeschriebenen Prüfung der polizeilichen Zulässigkeit einer Anlage veranlaßt wird, diese nur nach Maßgabe des zur Zeit dieser Prüfung geltenden öffentlichen Rechts vornehmen kann. (Vergl. auch die Entscheidungen des Ob.-V.-G. Bd. V, S. 379. Bd. VI, S. 258, 270. Bd. VIII, S. 291. Bd. X, S. 269.)

Bei einem polizeilichen Einschreiten sind also zunächst folgende Fragen zu beantworten:

1. War zu der fraglichen baulichen Anlage oder zu der fraglichen Benutzungsart eine polizeiliche Genehmigung nach dem damals, zur Zeit der Herstellung dieser Anlage geltenden Baurecht erforderlich oder nicht?
2. Wenn eine polizeiliche Genehmigung vorgeschrieben war, ist diese ertheilt oder nicht?

3. Wenn zu einer baulichen Anlage eine polizeiliche Genehmigung ertheilt ist, darf dann die Polizei noch einschreiten bezw. in welchen Fällen ist dann ein Einschreiten noch zulässig?

In Beantwortung dieser Fragen sollen nun in Nachstehendem die verschiedenen alten Berliner Bauordnungen einer näheren Betrachtung unterzogen werden.

Dieselben sind folgende:

„Die Bauordnung für die Stadt Berlin" vom 30. November 1641. (Abgedruckt im Repertorium des Baurechts und der Baupolizei von C. Döhl.)

Diese Bauordnung gilt zunächst nur für die im Jahre 1641 zu Berlin gehörenden Stadttheile.

Am 17. Januar 1709 wurde das alte Berlin (Alt-Berlin und Alt-Cölln) mit den neueren Stadttheilen (die Dorotheenstadt, der Friedrichswerder, die Friedrichstadt und Neu-Cölln) unter dem gemeinsamen Namen Berlin vereinigt und die Bauordnung vom 30. November 1641 auch auf die neuen Stadttheile übertragen.

Unter dem 1. und 6. August 1742 setzte Friedrich der Große eine Baukommission ein, welche „alle in Bausachen etwa vorfallenden Streitigkeiten in möglichster Kürze abthun" sollte. Diese Baukommission sammelte nun die verschiedenen bisher üblich gewesenen Grundsätze theils privatrechtlicher, theils öffentlich rechtlicher Natur und gab der Sammlung den Namen „Berliner Spezial-Bau-Observanzen"[1]).

Im Jahre 1837 erließ das Polizei-Präsidium eine Bekanntmachung vom 14. August, welche als eine von diesem Zeitpunkte an giltige neue Bauordnung aufzufassen ist und welche unter dem 9. Februar 1842 einen Nachtrag erhielt.

Die Bauordnung vom 14. August 1837 bezw. 9. Februar 1842 ist um deswillen von Wichtigkeit, weil sehr viele Gebäude, welche unter ihrer Herrschaft (von 1837 bis 1853) gebaut

[1]) Abgedruckt in Mathis „Allgemeine Juristische Monatsschrift für die preußischen Staaten" Band 2, Januar bis Junius 1806, S. 357.
Ferner in: Grein „Baurecht" Anhang C.
Ueber die Entstehung und den Geltungsbereich der Berliner Spezial-Bauobservanzen vergl. den Aufsatz von Dr. Julius Stadthagen in dem „Centralblatt für Grundstücks- und Hypotheken-Verkehr" Jahrgang 1897 S. 162, 170, 177 u. 185 sowie „Baugewerkszeitung" Jahrg. 1893 S. 9, ferner „Deutsche Bauzeitung" 1893, S 421.

worden sind, heute noch in den älteren Stadttheilen Berlins vorhanden sind.

Es folgte dann die „Bauordnung für den Stadtkreis Berlin", vom 21. April 1853, welche am 1. Juli 1853 in Kraft trat und bis zum 23. Januar 1887 in Kraft blieb. Dieselbe erhielt Giltigkeit für den Bau-Polizei-Bezirk von Berlin, welcher die Stadt Berlin in den Grenzen ihres damaligen Gemeinde-Bezirks, den engeren Polizei-Bezirk von Berlin, den Wedding und das Kämmerei-Heideland umfaßte. In den Jahren 1860 bis 1880 wurde diese Bauordnung bei der Einverleibung von Moabit und anderer angrenzender Gemeinden auf diese neuen Stadtgebiete übertragen.

In dieser Periode (1853 bis 1887) hat sich Berlin baulich stark vergrößert, und sind die in dieser Zeit errichteten Gebäude heute noch fast ohne Ausnahme vorhanden.

Die Bauordnung vom 21. April 1853, in Fachkreisen kurzweg mit dem Namen „die alte Bauordnung" bezeichnet, ist daher für die älteren und werthvollsten Grundstücke des inneren Stadttheils die wichtigste von allen anderen Bauordnungen, weil sie eben auf den größten Theil der werthvollsten Gebäude Berlins Anwendung findet.

Die am 23. Januar 1887 in Kraft getretene Bauordnung vom 15. Januar 1887 ist am 20. August 1897 durch die neue Bauordnung ersetzt worden.

In der verhältnißmäßig kurzen Periode ihrer Giltigkeit von etwa 10 Jahren hat eine sehr lebhafte Bauthätigkeit geherrscht, so daß auch diese Bauordnung auf eine ganz bedeutende Anzahl neuerer Berliner Häuser Anwendung zu finden hat. Auf ältere Gebäude jedoch, die vor dem 20. Januar 1887 errichtet sind, hat diese Bauordnung seit dem 20. August 1897 keine Anwendung mehr zu finden.

B. Anwendung der neuen Bauordnung auf Gebäude aus der Periode vom 30. November 1641 bis 1. Juli 1853.

Ueber die zulässige Benutzungsart von Räumen.

Die Bauordnungen der Periode 1641 bis 1853 hatten keine besonderen Vorschriften über die Bauart und die Lage der Räume, welche als Wohnräume oder sonst zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzt werden sollten. Insbesondere war weder ein bestimmtes Minimalmaß für die Höhe der Räume, noch eine bestimmte Lage des Fußbodens unter dem Terrain, noch eine bestimmte Lage der Kellerdecke und Kellerfenster über dem Terrain vorgeschrieben. Auch Vorschriften über die Nothwendigkeit von Fenstern und Lüftungsvorrichtungen fehlten gänzlich. Eine Gebrauchsabnahme fand nicht statt. Auch bedurfte es keiner polizeilichen Genehmigung, wenn ein bisher als Keller- oder Lagerraum genehmigter und benutzter Gebäudetheil zu anderen Zwecken, etwa zu Werkstätten, Verkaufslokalen oder Schlafstuben neu eingerichtet werden sollte. Nur die Anlegung neuer Feuerstätten sowie die Erneuerung oder Veränderung bestehender Feuerstätten und Schornsteinröhren war von polizeilicher Erlaubniß[1]) abhängig. Man kann daher annehmen, daß auch die Einrichtung bezw. Benutzung eines Raumes als Wohnstube von polizeilicher Erlaubniß abhängig war, weil ein Stubenofen das erste Erforderniß bildet, um einen Raum zu Wohnzwecken benutzbar zu machen[2]).

---

[1]) Allgem. Landrecht. Theil I, Titel 8, § 69. Bauordnung vom 14. August 1837, § 2.

[2]) Das Oberverwaltungs-Gericht sagt in seinem Erkenntniß vom 18. Dezember 1895, betreffend die Kellerwohnung auf dem Grundstück Luisenstraße 59, wörtlich Folgendes:

„Wenn die Verordnung vom 14. August 1837 für die Anlegung von Feuerstellen die Einholung der Genehmigung des Polizei-Präsidiums

Bei der Frage nach dem gegenwärtigen Benutzungsrecht hat man daher scharf zu trennen zwischen Wohnräumen einerseits und Arbeitsräumen, Werkstätten, Verkaufslokalen, Schlafräumen und ähnlich benutzten Räumen, für deren Benutzung Feuerungsanlagen nicht unbedingt nothwendig sind, andererseits, d. h. zwischen genehmigungspflichtiger Benutzungsart einerseits und zwischen einer Benutzungsart andererseits, für welche eine polizeiliche Erlaubniß nicht erforderlich war.

---

a) Ueber das Verbot der Benutzung von Wohnräumen (1641—1853).

Um zu beurtheilen, ob Räume oder Gebäude aus der Periode von 1641 bis 1853 gegenwärtig zu Wohnzwecken benutzt werden dürfen, ist zunächst aus dem Bauscheine und aus den zugehörigen baupolizeilich genehmigten Zeichnungen festzustellen, ob die Räume zu Wohnzwecken genehmigt sind.[1])

Ist ein Raum als Wohnraum genehmigt, so darf er auch fernerhin für diesen Zweck und auch sonst zum dauernden Aufenthalt von Menschen (d. h. als Schlafraum, Arbeitsraum u. s. w.) benutzt werden, gleichviel, ob er den neueren Bestimmungen entspricht oder nicht.

Eine polizeiliche Genehmigung kann man als festgestellt annehmen, wenn in dem Bauschein oder in den Zeichnungen die Benutzungsart des Gebäudes oder der einzelnen Räume angegeben ist.

Ist in einem Raume die Bezeichnung „Stube", „Zimmer" oder „Wohnung" eingeschrieben oder sind in den Grundrissen Feuerstätten eingezeichnet, während eine nähere Bezeichnung der Benutzungsart fehlt, so gelten diese Räume als polizeilich für

---

vorgeschrieben hat, so ist dies im Hinblick darauf, daß die Anlegung von Feuerstellen meist zum Zwecke der Bewohnbarmachung von Räumen erfolgt, auch aus dem Grunde geschehen, um dem Polizei-Präsidium die Möglichkeit zu gewähren, diejenigen Räume, in welchen Feuerstätten errichtet werden sollen, auf ihre Benutzbarkeit als Wohnräume der erforderlichen Prüfung zu unterziehen."

[1]) Sollte der Eigenthümer eines Hauses die baupolizeilich genehmigten Zeichnungen und den Bauschein nicht mehr besitzen, so kann er bei der Polizei-Behörde den Antrag stellen, ihm eine Kopie aus den Akten anfertigen zu lassen. Diesem Antrage wird in der Regel stattgegeben, wenn der Antragsteller die Kosten vorher an die Polizei-Hauptkasse gezahlt hat.

Wohnzwecke genehmigt und können also auch fernerhin als Wohnräume oder sonst zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzt werden.

Auch dann kann man zusammenhängende Räume als „genehmigte Wohnung" betrachten, wenn nur in einem Raume ein Feuerheerd (Kochmaschine) eingezeichnet ist, während Stubenöfen nicht eingezeichnet sind und die Angabe einer Benutzungsart in den Grundrissen fehlt.

Man kann dann wohl annehmen, daß, wo die Einrichtung einer Küche in der damaligen alten Zeit beantragt ist, auch die angrenzenden Räume als zugehörige Wohnung benutzt werden sollten.[1])

Es kommt ferner bei Gebäuden aus dieser alten Periode nicht selten vor, daß aus dem Bauschein, wie aus den zugehörigen Zeichnungen nicht zu ersehen ist, für welche Benutzungsart die Räume genehmigt sind, indem weder irgend eine Benutzungsart in den Zeichnungen eingeschrieben ist, noch auch in irgend einem Grundrisse sich eine Feuerungsanlage eingezeichnet findet, selbst wenn die Räume offenbar als Wohnräume gedacht und projektirt waren.

Auch ist bei ganz alten Häusern aus dieser Periode der Fall nicht selten, daß in den polizeilichen Akten weder Bauschein noch Zeichnungen vorhanden sind.

In solchen Fällen muß nach der seiner Zeit stattgehabten Benutzungsart geforscht und angenommen werden, daß die älteste nachweisbare Benutzungsart eine legale und polizeilich genehmigte gewesen ist.

Uebrigens hat bei dem Mangel jedes amtlichen Materials oder sonstiger Urkunden und Zeugenaussagen über die frühere Benutzungsart der Räume die Behörde, nicht aber der Eigenthümer den Nachweis zu führen, daß eine Genehmigung der Räume zu Wohnzwecken nicht ertheilt sei[2]). Dieser Nachweis, daß die Räume als Wohnung nicht genehmigt sind, gilt als geführt, wenn z. B. in den Grundrissen des Erdgeschosses und der oberen Geschosse die Benutzungsart als Wohnung (Stube, Zimmer u. dergl.) ausdrücklich eingeschrieben ist, oder wenn die Feuerungsanlagen ausdrücklich eingezeichnet sind, während dies in anderen Geschossen, z. B. in dem Kellergeschoß oder in dem

[1]) Beispiel: Naunynstraße 54/54a.
[2]) Vergl. „Deutsche Bauzeitung" Jahrg. 1895 S. 479.

Dachgeschoß, jedesmal nicht der Fall ist. Hier muß angenommen werden, daß diese letzteren Geschosse oder einzelnen Räume (Kellerräume oder Dachbodenräume) nicht zu denselben Zwecken, wie die Räume in den übrigen Geschossen, also nicht zu Wohnzwecken haben eingerichtet werden sollen und daher auch nicht für diese Zwecke genehmigt sind.

Ebenso genügt als Nachweis für die Nichtgenehmigung zu Wohnzwecken, wenn der Raum in den polizeilichen Zeichnungen ausdrücklich als Wirthschaftskeller, Lagerkeller oder überhaupt als Keller, als Bodenraum, Lagerraum und dergleichen bezeichnet ist [1]).

---

b) Ueber das Verbot der Benutzung von Arbeitsräumen, Werkstätten, Geschäftsräumen, Verkaufslokalen, Schlafräumen und dergl. (1641—1853).

Während für die Benutzung von Wohnräumen und die Herstellung der zugehörigen Oefen eine polizeiliche Erlaubniß nach der Bauordnung vom 14. 8. 1837 vorgeschrieben war, bedurfte es für die Benutzung der Räume zu anderen Zwecken keiner Erlaubniß. Es konnte also jeder beliebige Raum (Kellerraum oder Dachraum oder sonstige Raum) zu einem Arbeitsraum, zu einer Werkstätte, zu einem Geschäftsraum, Verkaufslokal, Schlafraum und dergl. ohne jede polizeiliche Erlaubniß

[1]) Ist die Frage entschieden, daß ein Raum nicht zu Wohnzwecken benutzt werden darf, so hat die Behörde das Recht, nicht nur die polizeiwidrige Benutzung des Raumes zu verbieten, sondern auch die Beseitigung aller derjenigen baulichen Einrichtungen zu fordern, welche die polizeiwidrige Benutzungsart ermöglichen oder wesentlich erleichtern; z. B. die Beseitigung der Feuerungsanlagen und der zugehörigen Rauchabzugsöffnungen.

Nur wenn der Eigenthümer nachweisen kann, daß er die Feuerungsanlagen zu anderen polizeilich erlaubten Zwecken benutzen will, können dieselben bestehen bleiben (z. B. zum Trocknen feuchter Gegenstände, zum Erwärmen eines Rothweinkellers oder zu anderen Zwecken, die den dauernden Aufenthalt von Menschen in dem Raum nicht bedingen). Hierzu gehört jedoch ein besonderer Antrag, welchem die nothwendigen Zeichnungen beizufügen sind und in welchem die beabsichtigte Benutzungsart deutlich beschrieben sein muß.

Wird dieser Antrag genehmigt, so müssen auf jeden Fall die Feuerungsanlagen mit den Bestimmungen der §§ 18, 19 und 20 der neuen Bauordnung vom 15. August 1897 in Uebereinstimmung gebracht werden.

eingerichtet und benutzt werden, selbst wenn er früher in den zum Bauschein gehörigen Zeichnungen zu anderen Zwecken, etwa als Keller oder Lagerraum projektirt und genehmigt war.

Kann daher durch Zeugen oder irgend welche glaubhafte Urkunden nachgewiesen werden, daß die fraglichen Räume während der Jahre 1837 bis 1853 als Arbeitsräume, Werkstätten u. s. w. gedient haben, so können sie auch fernerhin zu denselben Zwecken benützt werden, selbst wenn die in jenen Räumen etwa vorhandenen Feuerstätten ohne Erlaubniß hergestellt sein sollten.

In letzterem Falle kann die Polizei-Behörde die Abänderung bezw. Beseitigung der Feuerstätten nur dann verlangen, wenn die Feuerstätte selbst mit den feuerpolizeilichen Vorschriften (§§ 18, 19 und 20 der B. P. O. vom 15. August 1897) nicht im Einklang steht bezw. nicht in Einklang zu bringen ist.

Daraus folgt, daß auch gegen die nachträgliche Aufstellung von Feuerungsanlagen in Räumen, welche bisher als Arbeitsraum, Werkstatt u. dergl. benutzt worden sind, polizeilicherseits nichts eingewendet werden kann, wofern nur bei Aufstellung der Feuerungsanlagen die Vorschriften der §§ 18, 19 u. 20 der B. P. O. vom 15. August 1897 eingehalten werden.

---

c) Ueber das Verbot der Benutzung von genehmigten Wohn- und Arbeitsräumen pp. aus überwiegenden Gründen der öffentlichen Sicherheit.

Im Allgemeinen ist über die aus den Jahren 1641 bis 1853 stammenden Gebäude Folgendes zu bemerken:

Da die Bauordnungen dieser Zeitperiode keinerlei bauliche Anforderungen an Wohn- und Arbeitsräume stellten, so finden sich bisweilen polizeilich genehmigte Wohn- und Arbeitsräume vor, welche bezüglich ihrer baulichen Beschaffenheit zwar den damaligen sehr primitiven Anschauungen über die Gesundheitspflege und Feuersicherheit entsprochen haben mögen, aber den heutigen schärferen Anforderungen, welche die Polizei mit Recht an diese meistens von armen Leuten bewohnten Quartiere stellt, in keiner Weise mehr genügen. So giebt es z. B. polizeilich genehmigte Kellerwohnungen, die ganz und gar, d. h. einschließlich ihrer Decke unter dem Niveau des Bürgersteiges liegen, welche Licht und Luft entweder gar nicht oder nur vermittels eines

schmalen Kellerlichtschachtes erhalten und welche ferner so feucht sind, daß der modrige, dumpfe Geruch aus den Räumen kaum zu vertreiben ist. Ferner giebt es polizeilich genehmigte Dachwohnungen, welche derartig von feuergefährlichen Bodenräumen und Lagerräumen umgeben und einen so mangelhaften Zugang, sowie enge und steile Treppen haben, daß die in den Räumen wohnende Familie bei dem Ausbruch eines Feuers in hohem Grade gefährdet erscheinen würde.

In solchen Fällen hat die Behörde nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht, gegen die Benutzung derartiger Räume einzuschreiten, selbst wenn diese Räume jahrlang mit polizeilicher Genehmigung benutzt worden sind.[1]) Das polizeiliche Einschreiten stützt sich auf die Bestimmungen des § 40 Abs. 4 der B. P. O. vom 15. August 1897 bezw. auf die allgemeinen Befugnisse der Polizei, wie sie in § 10, Theil II Titel 17 des allgemeinen Landrechts enthalten sind.

Die Schwierigkeit besteht hierbei in der Feststellung, ob in dem einzelnen Falle in der That überwiegend gesundheitspolizeiliche bezw. feuerpolizeiliche Gründe vorliegen, welche die Behörde zu einem Einschreiten berechtigen. Die Behörde hat dann meistens den Umstand gegen sich, daß die fraglichen Räume von Alters her und nachweislich lange Jahre hindurch mit polizeilicher Genehmigung benutzt worden sind, ohne daß in dieser langen Zeit sich irgend welche Uebelstände aus der fraglichen Benutzungsart bemerkbar gemacht hätten. In solchen Fällen pflegt die Behörde, bevor sie einschreitet, außer dem Gutachten des Bauinspektors noch das Gutachten anderer Sachverständiger einzuholen, und zwar bezüglich der Gesundheitsgefahr das Gutachten des Bezirksphysikus und bezüglich der Feuersgefahr das Gutachten des Branddirektors.

Kommen die Sachverständigen auf Grund ihrer örtlichen Besichtigung zu der Ansicht, daß die Benutzung der Räume aus überwiegend gesundheitspolizeilichen bezw. feuerpolizeilichen Rücksichten verboten werden muß, so wird dieses Verbot von der Behörde ausgesprochen und die Beachtung des Verbotes gegebenen Falles durch Zwangsmittel durchgeführt.

Bei diesem Verfahren liegt der Schwerpunkt in der durch das Gutachten der Sachverständigen unterstützten Feststellung

[1]) Erk. O.-V.-G., Bd. XI. 370 und E.-O.V.-G. vom 18. Jan. 1889 betr. Rathenowerstr. 95.

einer vorliegenden erheblichen Gesundheits- oder Feuersgefahr. Das Verbot der Benutzung von Räumen kann daher mit Aussicht auf Erfolg angefochten werden, wenn in diesen Gutachten der Sachverständigen sachliche Mängel oder Irrthümer nachgewiesen werden können.

Manchmal läßt auch das Oberverwaltungsgericht ein Obergutachten von solchen Sachverständigen einholen, welche nicht Beamte des Polizei-Präsidiums sind. Dieses Obergutachten ist dann in der Regel maßgebend für den Ausgang des Streitverfahrens.

---

d) Das Verbot von Thür- und Fensteröffnungen in Brandmauern oder Wänden, die dem Nachbar zugekehrt sind, bei Gebäuden aus dem Jahre 1641 bis 1853.

Es ist wohl zu unterscheiden das Fensterrecht nach öffentlichem Recht (Polizei-Recht) und nach Privatrecht.

Hier kann nur das öffentliche Recht zur Sprache kommen.[1])

Für die Anlegung von Thür- und Fensteröffnungen in Wänden, welche an der Nachbargrenze stehen (Brandmauern), war vor dem 9. Februar 1842 eine polizeiliche Erlaubniß nicht nothwendig.

Im § 2 der Bauordnung vom 8. August 1837 heißt es:

„Namentlich bedarf die Ausführung folgender Arbeiten keiner speziellen Genehmigung:

1. Die Einlegung und Reparatur der Fußböden, die Anlage von Thüren und Fenstern, welche nicht auf die Straße führen .... u. s. w."

Erst durch den Nachtrag vom 9. Febr. 1842 wurde die Anlage von Oeffnungen in Nachbarwänden bezw. Brandmauern von polizeilicher Erlaubniß abhängig gemacht.

Diese polizeiliche Erlaubniß ist in der Zeit von 1842 bis 1853 in vielen Fällen ertheilt und nur da versagt worden, wo erhebliche feuerpolizeiliche Gründe die Anbringung von Oeffnungen gefährlich erscheinen ließen, z. B. wenn das Nachbargrundstück als Lagerplatz von Brennmaterialien oder anderer

---

[1]) Ueber das Fensterrecht nach Privatrecht vergl.: „Das Fenster- und Gegenbaurecht in den verschiedenen Theilen Berlins, von Dr. Julius Stadthagen." „Centralbl. f. Grundstücks- u. Hypothekenverkehr", I. Jahrg. Nr. 21—24 vom 23. Mai bis 13. Juni 1897.

feuergefährlicher Gegenstände benutzt wurde. Eine Versagung aus rein privatrechtlichen Gründen hat nicht stattgefunden.

Daher bestehen alle Oeffnungen in Nachbarwänden oder Brandmauern zu Recht (Polizei-Recht), von welchen sich durch Zeugen oder sonst glaubwürdig nachweisen läßt, daß sie mit oder ohne Genehmigung der Polizei-Behörde vor dem 9. Februar 1842 angelegt sind.[1])

Bezüglich der Fensteröffnungen, welche in der Zeit vom 9. Februar 1842 bis 1. Juli 1853 angelegt sind, ist zu unterscheiden, ob die Herstellung mit oder ohne polizeiliche Erlaubniß erfolgt ist.

Sind die Oeffnungen in den zu dem Baugesuch gehörenden polizeilichen Zeichnungen eingezeichnet, oder kann sonst aus den Akten oder anderen Urkunden nachgewiesen werden, daß eine polizeiliche Genehmigung oder auch nur eine polizeiliche Duldung der Oeffnungen stattgefunden hat, so kann die Behörde die Bestimmungen der neueren Bauordnung (§ 7, Abs. 5), nach welchen solche Oeffnungen unzulässig sind, nicht in Anwendung bringen. Auch in diesem Falle bestehen dann die Oeffnungen zu Recht.

Dagegen kann die Behörde mit Recht gegen solche Oeffnungen aus dieser Periode (1842—1853) einschreiten, für welche eine Genehmigung nachweislich nicht ertheilt ist. Der Nachweis liegt der Behörde ob und gilt als erbracht, wenn in Ermangelung anderer Urkunden von den fraglichen Geschossen polizeiliche Zeichnungen vorhanden sind und in denselben keine Fenster sich eingezeichnet finden.

Sind jedoch keine Zeichnungen vorhanden und kann die Behörde auch sonst den Nachweis nicht erbringen, daß die Oeffnungen ohne die erforderliche Genehmigung angelegt sind, so daß also auch über das Alter der Oeffnungen keine bestimmte Anhaltspunkte zu gewinnen sind, so gilt die Vermuthung, daß die Oeffnungen seiner Zeit mit polizeilicher Genehmigung angelegt sind und also zu Recht bestehen.

Bezüglich der Oeffnungen, welche in einem aus den Jahren 1641 bis 1853 stammenden Gebäude n a c h dem 1. Juli 1853 angelegt sind, vergl. C 3. (Seite 29.)

---

[1]) Vergl. Erk. O.-V.-G. v. 3. Dezbr. 1883 betr. Stralauerstr. 24.

C. Anwendung der neuen Bauordnung auf Gebäude aus der Periode vom 1. Juli 1853 bis 23. Januar 1887.

1. Die baulichen Vorschriften der Bauordnung vom 21. April 1853 mit Bezug auf die Benutzungsart der Räume. § 87 bis § 90; § 56.

Während die älteren Bauordnungen keine baulichen Vorschriften über die Lage und Gestaltung der Wohn- und Arbeitsräume enthielten, sind in der Bauordnung vom 21. April 1853 (in Kraft getreten am 1. Juli 1853) hierüber ganz eingehende Vorschriften gegeben, und zwar sind diese Vorschriften je nach der Benutzungsart der Räume verschieden. Es wird hier zum ersten Male ein scharfer Unterschied gemacht zwischen Wohnräumen, Küchen und Schlafräumen einerseits, und Arbeitsräumen, Werkstätten sowie anderen zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen andererseits. Für die letztere Gruppe fehlt es an jeder baulichen Vorschrift, so daß jeder beliebig gebaute Kellerraum, Dachraum und sonstige Raum als Arbeitsraum, Werkstatt, Verkaufslokal, Geschäftsraum und dergleichen benutzt werden durfte.

Die hier in Frage kommenden Vorschriften sind folgende:

Vierter Titel.
Vorschriften in Betreff der Wohnungsräume.

§ 87.
Zutritt von Licht und Luft.

Die zu Wohnungen bestimmten Gebäude oder Gebäudetheile müssen so angelegt und in solchem Material ausgeführt werden, daß sie hinlänglich Licht und Luft haben, trocken und der Gesundheit nicht nachtheilig sind.[1])

---

[1]) Der § 87 besagt zunächst nur, daß Gebäude und Gebäudetheile hinlänglich Licht und Luft haben müssen. Unter Gebäudetheile sind hier Seitenflügel und andere Anbauten und Vorbauten zu verstehen. Das enge Zusammenbauen und Aneinanderbauen sollte vermieden

§ 88.
Höhe der Wohnräume.

Alle zum täglichen Aufenthalt von Menschen bestimmten Wohnräume müssen in neuen Gebäuden wenigstens 8 Fuß (2,51 Meter) und wenn solche in vorhandenen Gebäuden neu angelegt werden, wenigstens 7½ Fuß (2,35 Meter) lichte Höhe erhalten.

Alle Wohn- und Schlafräume mit weniger als 9 Fuß (2,83 Meter) lichter Höhe müssen zur Herstellung eines gehörigen Luftwechsels mit passenden Einrichtungen und mindestens mit Fenstern zum Oeffnen in hinreichender Zahl und Größe und mit von innen zu heizenden Oefen versehen sein. [1])

---

werden, damit die Außenwände und äußeren Umrisse der Gebäude hinlänglich von Licht und Luft umspült würden und die Räume nicht an gar zu engen Höfen und Hoftheilen lägen. Diese Vorschrift richtete sich zum Beispiel gegen die Bauweise, welche beim Anschluß des Seitenflügels an das Vorderhaus für das Berliner Zimmer nur einen schmalen, langen Lichtschacht anordnete. Daß hier unter „Gebäudetheile" auch die inneren Theile des Hauses und also auch Innen-Räume und besonders Wohnräume gemeint sein sollen, kann man um so weniger annehmen, als im § 88 Satz 2 ausdrücklich gesagt ist, daß Wohn- und Schlafräume von mehr als 9 Fuß Höhe weder Fenster noch andere Lüftungsvorrichtungen zu haben brauchten, während doch der § 87 für Gebäudetheile Licht und Luft vorschreibt. Und thatsächlich finden sich auch Wohn- und Schlafräume ohne jede Licht- und Luftzuführung in dieser Zeitperiode genehmigt. Die Anlage des dunkeln Alkovens z. B. ist eine von Alters her sanktionirte Einrichtung, die sich für Junggesellen-Wohnungen, für kleinere Wohnungen, sowie auch für Hotels als praktisch erwiesen und in gesundheitlicher Hinsicht damals zu erheblichen Uebelständen keinen Anlaß gegeben hat. Derartige dunkle Wohnräume enthielt z. B. die Direktor-Wohnung des Viktoriatheaters Münzstraße 20. (Vergl. Erk. d. O.-V.-G. vom 7. März 1893.)

[1]) Da der § 88 die Ueberschrift „Wohnräume" trägt, in seinem zweiten Satz aber Bestimmungen über Wohn- und Schlafräume trifft, so könnte man auf den ersten Blick wohl vermuthen, daß Schlafräume auch zu den Wohnräumen zu zählen wären, so daß also der Ausdruck „Wohn- und Schlafräume" einen Pleonasmus darstellen würde, der auf einer redaktionellen Ungenauigkeit beruhte.

Diese Auslegung ist aber nicht richtig. Denn wäre sie richtig, so müßten ja auf alle Schlafräume dieselben baulichen Vorschriften anzuwenden sein, wie auf Wohnräume und daher beispielsweise alle Schlafräume dieselbe Höhe wie die Wohnräume, nämlich 8 Fuß (2,51 Meter) aufweisen. Die vielfach in dieser Zeitperiode genehmigten Schlafräume für das Dienstpersonal (Hängeböden, Gesellenstuben) weisen aber fast durchgängig eine kleinere Höhe auf. Es wäre daher nicht zu erklären, weshalb das Polizei-Präsidium eine

§ 89.
Kellerwohnungen.

Kellergeschosse dürfen nur dann zu Wohnungen eingerichtet werden, wenn deren Fußboden mindestens einen Fuß (0,31 Meter) über dem höchsten Wasserstande, deren Decke aber wenigstens 3 Fuß (0,94 Meter) über dem Niveau der Straße liegen.

Der Sturz des Fensters muß 2 Fuß (0,63 Meter) über dem Niveau der Straße liegen.

Auch müssen die Mauern und Fußböden solcher Wohnungen gegen das Eindringen und Aufsteigen der Erdfeuchtigkeit geschützt werden. [1])

---

von ihm selbst getroffene Bestimmung über die Höhe der Schlafräume in zahlreichen Fällen außer Anwendung gelassen hätte.

Deshalb muß man davon ausgehen, daß die Schlafräume im zweiten Satz des § 88 als besonders qualifizirte Räume neben den Wohnräumen aufgeführt sind, daß also darunter Räume verstanden sind, in welchen Personen, die ihr Wohnungsbedürfniß tagsüber anderswo befriedigen, lediglich zu Schlafzwecken sich aufhalten.

Diese scharfe Unterscheidung zwischen Wohn- und Schlafräumen hat besonders für das Gesinde praktische Bedeutung, da die Gesellen, Dienstmädchen, Burschen und anderes Gesinde am Tage in den Werkstätten oder in den Wohnräumen der Herrschaft sich aufzuhalten pflegen und nur während der Nachtzeit jene Schlafräume benutzen.

Die nicht wegzuleugnende redaktionelle Ungenauigkeit beruht also darin, daß die Bestimmungen über Schlafräume in dem Titel IV, der nur von Wohnräumen handelt, Platz gefunden haben, anstatt daß ihnen (wie z. B. den Küchen in § 56) ein besonderer Paragraph gewidmet wurde.

Die Bauordnung vom 21. 4. 1853 hat demnach für Schlafräume keine bestimmte Höhe vorgeschrieben. Die polizeiliche Fürsorge für die Gesundheit hat sich vielmehr damit begnügt, für Räume von weniger als 9 Fuß (2,83 Meter) Höhe Einrichtungen zur Herstellung eines gehörigen Luftwechsels (Fenster, Oefen u. dergl.) vorzuschreiben. Da die aus dieser Zeit stammenden Hängeböden und anderen Schlafgelasse meist weniger als 9 Fuß Höhe haben, so bestehen nur diejenigen zu Recht, welche Fenster oder andere Lüftungsvorrichtungen besitzen, während z. B. die in den Korridoren angebrachten Hängeböden unzulässig sind.

Vergl. Erk. O.-V.-G. v. 11. Januar 1896, betr. Rochstraße 17.

Ferner: „Baugewerkszeitung" 1896 S. 957.

[1]) Die Bestimmungen im § 89 über Kellerwohnungen lassen im Zweifel, um welche Gebäudetheile es sich hier handelt, d. h. ob es sich nur um solche Kellerwohnungen handelt, deren Fenster nach der Straße liegen, oder auch um solche, deren Fenster nach dem Hofe liegen.

In dieser Beziehung sagt das Ob.-V.-G. in seinem Erkenntnisse vom 18. Januar 1889 (Rathenowerstraße 95):

„Der § 89 disponirt über die Anlage von Kellerwohnungen nur im Anschluß an die Verhältnisse der vorliegenden Straße und hat daher

§ 90.

Wohnungen in neuen Häusern oder Stockwerken.

Wohnungen in neuen Häusern oder neuerbauten Stockwerken dürfen erst nach Ablauf von 9 Monaten nach Vollendung des Rohbaues bezogen werden; wird eine frühere wohnliche Benutzung der Wohnräume beabsichtigt, so ist die Erlaubniß des Polizei-Präsidiums dazu nachzusuchen, welches, nach den Umständen, die Frist bis auf 4 Monate und bei Wohnungen in neuerbauten Stockwerken bis auf 3 Monate ermäßigen wird. [1])

§ 56.

Küchen müssen von den Flur- und Treppenräumen durch massive Wände getrennt sein und dürfen ihr Licht nur durch eigene Fenster von außen her, nicht aber aus anderen inneren Räumen erhalten. Ausnahmen sind nur gestattet, sofern durch die Bestimmung des Gebäudes und durch dessen besondere Einrichtungen die feuerpolizeilichen Rücksichten vollständig gewahrt werden. [2])

---

keine anderen, als solche Kellergeschosse im Auge, deren Fenster nach der Straße herausgehen. Somit fehlt es für Kellerwohnungen mit Fenstern nach dem Hofe in der Bau-Ordnung vom 21. April 1853 an einer Norm überhaupt."

Aus diesem Erkenntnisse geht dann noch weiter hervor, daß die Bestimmungen des § 89 nicht nur auf Kellerwohnungen im Seitenflügel und Quergebäude keine Anwendung finden, sondern auch auf solche Wohnräume, die zwar im Vorderhause belegen sind, deren Fenster aber nach dem Hofe herausgehen.

[1]) Der § 90 wurde durch die Polizei-Verordnung vom 3. Februar 1864 aufgehoben und letztere wiederum durch die Polizei-Verordnung vom 4. Mai 1865 ersetzt. Dieselbe bestimmt in § 3 Folgendes:

§ 3. Die an Stelle des § 90 der Bauordnung getretene Polizei-Verordnung vom 3. Februar 1864 wird aufgehoben und durch folgende Bestimmung ersetzt:

Mit dem Abputz der äußeren und inneren Wände in Wohnhäusern darf niemals früher begonnen werden, als 6 Wochen nach Abnahme des Rohbaues (§§ 1 und 2).

Fallen jedoch die auf die Abnahme folgenden 6 Wochen ganz oder theilweise in die Monate Oktober bis einschließlich März, so verlängert sich die Frist um so viel Tage über 6 Wochen hinaus, als in die genannten Monate gefallen sind.

[2]) Dieser § 56 enthält keine Bestimmungen über die lichte Höhe des Raumes sowie über die Lage des Fenstersturzes und der Decke. Die Küchen sind also nicht als Wohnräume zu betrachten. Demgemäß finden sich z. B. Küchen im Vorderhaus mit Fenstern nach der Straße genehmigt, deren Decke *unter* dem Bürgersteig liegt, z. B. Pritzwalkerstraße 18.

Die Auslegung dieser Paragraphen der alten Bauordnung hat wegen ihrer Unklarheit von jeher zu Meinungsverschiedenheiten Anlaß gegeben. In letzterer Zeit hat sich jedoch in Folge der Erkenntnisse des Oberverwaltungsgerichtes [1]) eine Rechtslage herausgebildet, welche man kurz in folgende Sätze zusammenfassen kann:

α) Bauliche Vorschriften für Wohnräume.

1. Wohnräume in neuen Gebäuden müssen mindestens 8 Fuß (2,51 Meter) hoch sein.

2. Wenn Wohnräume in alten (vor 1853 errichteten) Gebäuden neu angelegt werden, so müssen dieselben eine Höhe von mindestens 7½ Fuß (2,35 Meter) haben.

3. Wohnräume von weniger als 9 Fuß (2,83 Meter) Höhe müssen mit Lüftungsvorrichtungen (Fenster, Oefen und dergl.) versehen sein.

4. Wohnräume von mehr als 9 Fuß (2,83 Meter) Höhe brauchen weder Fenster, noch Oefen, noch sonstige Lüftungsvorrichtungen zu haben, ausgenommen die Kellerräume, welche nach der Straße liegen.

5. Diejenigen Wohnräume im Kellergeschoß des Vorderhauses, deren Fenster nach der Straße zu führen, müssen mit ihrem Fenstersturz mindestens 2 Fuß (0,63 Meter) und mit ihrem Deckensturz mindestens 3 Fuß (0,94 Meter) über dem Niveau der Straße liegen.

6. Für diejenigen Wohnräume im Kellergeschoß des Vorderhauses, deren Fenster nach dem Hofe zu führen, und für die Wohnräume im Kellergeschoß der Hintergebäude bestehen keine Vorschriften über die Lage des Fenstersturzes und des Deckensturzes, sondern nur bezüglich der lichten Höhe des Raumes, welche 8 Fuß (2,51 Meter) bezw. 7½ Fuß (2,35 Meter) betragen muß.

7. Für die Anlage und Benutzung von Wohnräumen war polizeiliche Erlaubniß erforderlich.

---

[1]) Erk. O.V.G. v. 18. Januar 1889 (Rathenowerstraße 95).
Erk. O.V.G. v. 1. Oktober 1889 (Scharrenstraße 19).
Erk. O.V.G. v. 7. März 1893 (Münzstraße 20).
Erk. O.V.G. v. 11. Januar 1896 (Rochstraße 17).

β) Bauliche Vorschriften über Küchen.

1. Küchen gelten nicht als Wohnräume.

2. Küchen müssen von Fluren und Treppen durch massive Wände getrennt sein.

3. Für Küchen bestehen keine Vorschriften bezüglich der lichten Höhe des Raumes.

4. Ueber Küchen im Keller bestehen keine Vorschriften bezüglich der Lage des Fenstersturzes und des Deckensturzes.

5. Küchen müssen stets Fenster haben, und zwar müssen die Fenster nach außen, d. h. nach dem Hofe oder der Straße führen, nicht aber nach einem anderen inneren Raum. (Treppenraum, Korridor u. s. w.)

6. Küchen ohne Fenster oder Küchen mit Fenster, die nach Innenräumen führen, sind ausnahmsweise zulässig, sofern durch die Bestimmung des Gebäudes und durch dessen besondere Einrichtungen die feuerpolizeilichen Rücksichten vollständig gewahrt werden.

7. Für die Anlage und Benutzung von Küchen war polizeiliche Erlaubniß nothwendig.

γ) Bauliche Vorschriften über Schlafräume.

1. Schlafräume gelten nicht als Wohnräume.

2. Ueber Schlafräume bestehen keine allgemeinen Vorschriften bezüglich der lichten Höhe des Raumes.

3. Schlafräume von weniger als 9 Fuß (2,83 Meter) lichte Höhe müssen mit Lüftungsvorrichtungen (Fenster und Oefen) versehen sein. Dies gilt insbesondere von Hängeböden, Gesellenstuben und anderen Gesinde-Schlafräumen.

4. Schlafräume von mehr als 9 Fuß (2,83 Meter) Höhe brauchen weder Fenster noch Oefen noch sonstige Lüftungsvorrichtungen zu haben. Daher z. B. Alkoven als Schlafraum zulässig.

5. Ueber Schlafräume im Keller bestehen weder Vorschriften bezüglich der Lage des Fenstersturzes und des Deckensturzes noch bezüglich der lichten Höhe des Raumes.

6. Für die Benutzung von Räumen zu Schlafzwecken war keine polizeiliche Erlaubniß nothwendig.

δ) Arbeitsräume, Werkstätten, Geschäftsräume, Verkaufslokale und ähnliche zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume.

1. Es bestehen weder Vorschriften über die Höhe der Räume noch über die Nothwendigkeit der Anlage von Fenstern und Oefen oder sonstigen Lüftungsvorrichtungen, noch über die Lage des Fenstersturzes und Deckensturzes bei Kellerräumen, so daß jeder beliebige Raum — im Keller- oder Dachgeschoß, im Vorder- oder Hinterhaus, habe er Fenster oder nicht, sei er hoch oder niedrig — zu Arbeitszwecken pp. benutzt werden durfte.

2. Für die Benutzung eines Raumes zu Arbeitszwecken pp. war eine polizeiliche Erlaubniß n i ch t nothwendig.

3. Nur für die Aufstellung von Feuerungsanlagen in Arbeitsräumen pp war eine polizeiliche Erlaubniß nothwendig.

ε) Lagerräume pp.

Ueber Lagerräume, Wirthschaftskeller, Bodenräume, Speicher und sonstige nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen benutzten Räume fehlt es an jeglicher Vorschrift.

ζ) Kloseträume und Badestuben.

1. Für Kloseträume und Badestuben bestanden ebenfalls keine Vorschriften. Dieselben konnten in Korridoren oder in dunkeln Verschlägen und in Räumen ohne jede Lüftung und ohne Fenster angelegt werden.

2. Eine polizeiliche Erlaubniß zur Einrichtung eines Raumes als Kloset oder Badestube war nicht erforderlich.

---

2. Das Verbot der Benutzung von Räumen.

Bei der Beurtheilung der Frage, ob Gebäude oder einzelne Räume, welche in der Zeit vom 1. Juli 1853 bis 23. Januar 1887 hergestellt sind, zum dauernden Aufenthalt von Menschen heute und fernerhin benutzt werden dürfen, ist zunächst zu beachten, zu welchen Zwecken die Räume benutzt werden sollen, und sodann ist festzustellen, ob es sich um genehmigungspflichtige Räume handelt (Wohnräume und Küchen), oder ob es sich um Räume handelt, für deren Benutzungsart eine polizeiliche Erlaubniß nicht erforderlich war. (Schlafräume, Arbeitsräume und dergl., Lagerräume und dergl., Kloset und Badestuben.)

a) Ueber das Verbot der Benutzung von Wohnräumen.

Wenn aus dem Bauschein oder den polizeilich genehmigten Zeichnungen oder sonst auf eine glaubhafte Weise festzustellen ist, daß die Räume zu Wohnzwecken polizeilich genehmigt sind, so können dieselben fernerhin zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzt werden.

Die Feststellung, ob ein Raum polizeilich genehmigt ist oder nicht, bietet manche Schwierigkeit. Im Allgemeinen kommt in dieser Beziehung das Verfahren zur Anwendung, welches unter Ba (Seite 12) für Wohnräume aus der früheren Zeitperiode eingehend besprochen ist.

Kann die Behörde nachweisen, daß die Genehmigung eines Raumes zu Wohnzwecken n i c h t stattgefunden hat, so finden die Vorschriften der neuen Bauordnung vom 15. August 1897 Anwendung, und wenn der Raum den Vorschriften dieser neuen Bauordnung nicht entspricht, so wird die Benutzung zu Wohnzwecken mit Recht verboten und die Beseitigung der Feuerungsanlagen, durch welche die polizeiwidrige Benutzung ermöglicht oder wesentlich erleichtert wird, mit Recht gefordert.

Vergl. Seite 14, Bemerkung 1.

Kann man aus dem Bauschein und den polizeilichen Zeichnungen oder aus sonstigen Urkunden keinen Anhalt für die Genehmigung oder Nichtgenehmigung gewinnen, indem z. B. Grundrißzeichnungen ganz oder theilweise fehlen (was besonders bei Dachwohnungen vorkommt) oder indem in den vorhandenen Grundrißzeichnungen der sämmtlichen Geschosse weder die Benutzungsart noch Feuerungsanlagen angegeben sind, so gilt die Vermuthung, daß die in Wirklichkeit stattgehabte Benutzungsart eine legale gewesen sei.

Kann in einem solchen Fall der Eigenthümer (wozu er jedoch nicht verpflichtet ist) durch Zeugen oder Miethskontrakte oder Feuerkassenschein oder in anderer Weise glaubhaft nachweisen, daß die Räume vor dem 23. Januar 1887 zu Wohnzwecken benutzt worden sind, u n d entsprechen die Räume außerdem den damaligen Vorschriften der Bauordnung vom 21. April 1853 (siehe Cα, Seite 23), so steht das Recht der weiteren Benutzung der Wohnräume ganz außer Frage.

b) Ueber das Verbot der Benutzung von Küchen.

Küchen sind als genehmigt anzusehen, wenn in den baupolizeilichen Zeichnungen die Benutzungsart des Raumes als

„Küche" ausdrücklich eingeschrieben ist, oder wenn der Feuerheerd eingezeichnet ist, oder wenn aus der genehmigten Schornsteinanlage klar zu erkennen ist, daß hier der Anschluß eines Feuerheerdes beabsichtigt war.

Im Uebrigen gilt von dem Verbot der Benutzung einer Küche im Allgemeinen dasselbe, was von dem Verbot der Benutzung der Räume zu Wohnzwecken unter a gesagt ist, wobei jedoch zu beachten ist, daß die baulichen Vorschriften über Küchen ganz verschieden waren von denen über Wohnräume und ferner, daß die baulichen Vorschriften über Wohnräume keine Ausnahme zuließen, während Küchen ausnahmsweise auch dann genehmigt werden konnten und genehmigt wurden, wenn sie den baulichen Vorschriften des § 56 nicht entsprachen.

Sollte also eine Küche aus dieser Zeitperiode den baulichen Vorschriften des § 56, Satz 1 nicht entsprechen, so ist dieser Umstand allein noch kein Beweis, daß die Küche seiner Zeit ohne Erlaubniß angelegt ist.

c) Ueber das Verbot von Schlafräumen (Hängeböden, Gesellenstuben, Gesindekammern pp.).

Als Schlafräume dürfen zunächst diejenigen Räume benutzt werden, die als Wohnräume oder ausdrücklich als Schlafräume (Gesellenstube, Hängeboden, Kammer u. dergl.) genehmigt sind.

Ferner diejenigen Räume, welche zwar nicht als Wohn- oder Schlafraum genehmigt, aber nachweislich vor dem 23. Januar 1887 als Schlafraum benutzt worden sind und den baulichen Vorschriften über Schlafräume entsprechen. (Vergl. C. γ, Seite 24.)

d) Das Verbot der Benutzung von Arbeitsräumen, Werkstätten, Geschäftsräumen, Verkaufslokalen und ähnlichen, zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen.

Als Arbeitsräume, Werkstätten u. s. w. können zunächst alle diejenigen Räume benutzt werden, welche als Wohnräume oder ausdrücklich als Arbeitsräume u. dgl. genehmigt sind.

Ferner diejenigen Räume, welche zwar nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken genehmigt sind, aber vor dem 23. Januar 1887 als Arbeitsräume nachweislich benutzt worden sind.

Der Umstand, daß solche Räume eine Zeit lang nicht als Arbeitsräume u. dergl. benutzt wurden, entzieht ihnen die zu Recht bestandene Eigenschaft nicht.

Hierbei brauchen die Arbeitsräume irgend welchen baulichen Anforderungen nicht zu entsprechen, da es für diese Benutzungsart keine baulichen Vorschriften gab, wie dies bei Wohnräumen, Küchen und Schlafräumen der Fall war.

Stellt ein Eigenthümer die Behauptung auf, daß die Räume vor dem 23. Januar 1887 zu Arbeitszwecken u. dergl. benutzt worden sind, so liegt der Polizeibehörde die Beweislast ob, diese Behauptung als unrichtig festzustellen. Ist dieser Beweis jedoch nicht zu erbringen, so gilt die Vermuthung, daß die Angaben des Eigenthümers richtig sind.

Kann aber der Eigenthümer durch Zeugen oder Miethskontrakte oder Feuerkassenschein oder in anderer Weise glaubhaft nachweisen, daß die Räume vor dem 23. Januar 1887 als Arbeitsraum u. dergl. benutzt worden sind, so können die Räume ohne Weiteres zu denselben Zwecken wieder benutzt werden, auch wenn die in den Räumen etwa vorhandenen Feuerungsanlagen seinerzeit ohne die erforderliche Erlaubniß errichtet sind.

Entsprechen diese ohne Konsens errichteten Feuerungsanlagen nicht dem zur Zeit ihrer polizeilichen Entdeckung geltenden Rechte, also nicht den Vorschriften der §§ 18, 19 und 20 der B.-P.-O. vom 15. August 1897, so hat sich das polizeiliche Einschreiten darauf zu beschränken, diese Feuerungsanlagen mit den neueren polizeilichen Vorschriften (§§ 18, 19 und 20) in Uebereinstimmung zu bringen. Zu diesem Zwecke hat dann der Eigenthümer nachträglich die Erlaubniß unter Vorlage entsprechender Zeichnungen nachzusuchen.

Erst wenn sich die vorschriftsmäßige Herstellung als unmöglich herausstellen sollte, kann die Beseitigung der Feuerungsanlagen gefordert werden.

Für die Benutzung der Räume zu Schankzwecken kommt die Polizei-Verordnung vom 19. September 1891 zur Anwendung.

e) Lagerräume und dergleichen.

Als Lagerräume, Lagerkeller, Wirthschaftskeller, Vorrathsraum, Speicher u. s. w. können alle Räume aus dieser Periode (1853 bis 1887) ohne Ausnahme benutzt werden, wenn mit der Benutzungsart nicht ein dauernder Aufenthalt von Menschen verbunden ist und wenn die Benutzungsart nicht etwa aus überwiegend feuerpolizeilichen oder gesundheitspolizeilichen Gründen gefährlich ist. Für die Aufbewahrung von feuergefährlichen Flüssigkeiten, Petroleum, Spiritus u. dergl. kommt die Polizei-

Verordnung vom 13. Oktober 1893, für die Aufbewahrung von Brennmaterial die Polizei-Verordnung vom 10. April 1854, für die Aufbewahrung von Aether, Kollodium, Schwefelkohlenstoff u. dergl. kommt die Polizei-Verordnung vom 30. April 1891 zur Anwendung.

f) Kloseträume und Badestuben.

Räume und Brettverschläge, welche vor dem 23. Januar 1887 nachweislich zu Bedürfniß- oder Badezwecken benutzt waren, können auch nachher wieder zu denselben Zwecken benutzt werden, auch wenn die Anlage vorher nicht an die Kanalisation angeschlossen war und nur aus ganz primitiven Einrichtungen (Nachtstuhl, Badestuhl u. dergl.) bestand. Ferner auch dann, wenn die Einrichtung ohne polizeiliche Erlaubniß hergestellt war.

Bei dem nachträglichen (nach dem 23. Januar 1887) beantragten Anschluß bestehender Anlagen an die Kanalisation können bauliche Veränderungen nicht gefordert werden (z. B. Anlage von Fenstern oder Lüftungsröhren und dergl.).

Nur auf solche Anlagen, welche vor dem 23. Januar 1887 nicht bestanden haben, sondern nachweislich nach diesem Termin neu hergestellt sind, finden die Vorschriften des § 25 der neuen Bauordnung vom 15. August 1897 Anwendung. Der Nachweis fällt der Behörde zur Last und ist ohne Schwierigkeit durch Auskunft von der örtlichen Straßenbau-Polizei-Verwaltung zu führen.

---

3. Das Verbot der Thür- und Fensteröffnungen in Brandmauern und Wänden, die dem Nachbar zugekehrt sind, bei Gebäuden aus den Jahren 1853—1887.

Wie bei Gebäuden aus der älteren Periode (B d, Seite 17), so ist auch hier bei Gebäuden aus der Periode von 1853 bis 1887 nur das Fensterrecht nach öffentlichem Recht (Polizeirecht) nicht nach Privatrecht in Betracht zu ziehen.[1])

---

[1]) Ueber das Fensterrecht nach Privatrecht vergl: „Das Fenster- und Gegenbau-Recht in den verschiedenen Theilen Berlins, von Rechtsanwalt Dr. Julius Stadthagen." „Centralblatt für Grundstück- u. Hypothekenverkehr" 1. Jahrg. Nr. 21—24 vom 23. Mai—13. Juni 1897. Ferner: „Baugewerkszeitung" 1893 S. 9. „Deutsche Bauzeitung" 1893 S. 421.

Die Vorschriften über Anlage von Fenstern und Thüren in Wänden, die nach dem Nachbar hin führen, finden sich im § 41 der Bauordnung vom 21. April 1853 in Verbindung mit § 27 und § 31 ebenda.[1])

Hiernach war die Anlage von Oeffnungen in Brandmauern, die auf der Grenze standen oder weniger als 17 Fuß von ihr entfernt waren, ohne Ausnahme verboten.

Erst durch Polizei-Verordnung vom 12. März 1860 wurde ausnahmsweise die Anlage derartiger Oeffnungen in bestimmten Fällen gestattet.[2]) Durch Ministerialreskript vom 7. Januar 1861[3]) wurden ferner ausgenommen die sogenannten Kreuzlöcher.

Bei der Frage, ob vorhandene Oeffnungen aus dieser Zeit (1853—1887) zu Recht bestehen, ist zu untersuchen, ob dieselben etwa ausnahmsweise nach der genannten Polizei-Verordnung vom 12. März 1860 oder nach dem Ministerial-Reskript vom 7. Januar 1861 ausdrücklich genehmigt sind. Trifft dies zu, so können die Bestimmungen der neuen Bauordnung, welche diese Oeffnungen verbieten, nicht auf die alten Gebäude Anwendung finden, und die Oeffnungen bestehen dann zu Recht.

---

[1]) § 27 lautet:

In jedem Grundstück muß bei der Bebauung ein freier Hofraum von mindestens 17 Fuß Länge und Breite verbleiben. Ausnahmen sind nur bei älteren, schon früher bebaut gewesenen Grundstücken gestattet. —

§ 31 lautet:

In der Regel sollten alle Gebäude hart an der Nachbargrenze oder 17 Fuß davon entfernt errichtet werden.

Ausnahmen von dieser Regel sind, abgesehen von den Höfen, bei welchen die Bestimmung des § 27 unverändert bleibt, nur dann zulässig, wenn durch Vereinbarung der nachbarlichen Grundbesitzer sicher gestellt ist, daß der Raum, welcher sich zwischen gegenüberliegenden Gebäuden zweier Grundstücke, die in geringerer Entfernung von der nachbarlichen Grenze aufgeführt sind, befindet, mindestens 17 Fuß breit und solange die Gebäude stehen, unbebaut bleibt. —

§ 41 lautet:

Wände, welche an des Nachbars Grenze stehen oder gegenüber dieser Grenze weniger als 17 Fuß (5,34 Meter) von derselben entfernt sind, gelten als Brandmauern, welche keine Oeffnungen erhalten dürfen.

[2]) Polizei-Verordnung vom 12. März 1860:

Ausnahmen sind nur in dem im § 31 der Bauordnung nach der durch diese Verordnung festgesetzten Fassung bezeichneten Falle, sowie bei solchen Gebäuden zulässig, welche vor Erlaß der Bauordnung (vom 21. April 1853) und unter Nichtbeachtung der Vorschrift über den Zu-

In den meisten Fällen wird jedoch diese ausnahmsweise Genehmigung nicht ertheilt, und die Oeffnungen werden also ohne Erlaubniß hergestellt sein. In diesem Falle kann die Behörde mit Recht verlangen, daß die Oeffnungen mit den Bestimmungen des § 7 der neuen Bauordnung in Uebereinstimmung gebracht oder gänzlich beseitigt werden.

---

tritt von Luft und Licht zu bewohnten Räumen im § 87 derselben errichtet sind, insofern ohne diese Ausnahme der Nutzungswerth dieser Gebäude wesentlich beeinträchtigt werden würde.

[3]) Ministerialreskript vom 7. Januar 1861:

Kreuzlöcher werden unter folgenden Bedingungen gestattet:

a) Das Kreuzloch darf nicht mehr als 2 Schlitze erhalten; der Schlitz darf die Länge von 10 Zoll und die Breite von 3 Zoll im Lichten nicht überschreiten.

b) Die Kreuzlöcher müssen mit $^1/_2$ Zoll starken Glasplatten, die in eingemauerten Eisenrahmen einzulassen sind, fest verschlossen werden.

c) Auf je eine Quadratruthe Fläche freistehender Brandmauer darf nur ein Kreuzloch angelegt werden.

D. Anwendung der neuen Bauordnung auf Gebäude aus der Periode vom 23. Januar 1887 bis zum 20. August 1897.

Ueber die baulichen Anlagen aus dieser Periode sind in der Regel so ausführliche baupolizeilich genehmigte Zeichnungen und erläuternde Beschreibungen in den zugehörigen Bauscheinen vorhanden, daß man in den meisten Fällen ohne Weiteres feststellen kann, ob eine Anlage genehmigt ist oder nicht. Es wird hier wohl ohne Ausnahme nach dem Grundsatz zu verfahren sein, daß auf alle nicht genehmigten Anlagen die Vorschriften der neuen Bauordnung Anwendung finden.

Im Uebrigen sind aus dieser neueren Zeit außerordentlich wenig Anlagen *ohne* die erforderliche Erlaubniß ausgeführt worden, da die neuere Organisation der Baupolizei eine so scharfe Kontrolle ermöglicht, daß es dem Kontravenienten nur in den seltensten Fällen gelingt, eine bauliche Veränderung hinter dem Rücken und ohne Kenntniß der Behörde auszuführen.

Dagegen kommen für diese neueren Gebäude die weiterhin unter E—K zu besprechenden Grundsätze öfter zur Anwendung.

E. Anwendung der neuen Bauordnung auf ältere Gebäude bei Veränderungsbauten, Reparaturen und sonstigen kleineren baulichen Maßnahmen.

§ 40, Ziffer 1, der B.-P.-O. vom 15. 8. 1897.[1])

In jedem älteren Hause werden im Laufe der Zeit theils durch die Wünsche neuer Miether, theils durch die Anforderungen der Neuzeit bauliche Veränderungen nothwendig, denen sich der Eigenthümer nicht entziehen kann, z. B. das Aufstellen oder Abändern von Oefen, Kochmaschinen oder größerer gewerblicher Feuerungsanlagen, ferner Durchbrechung oder gänzliche Beseitigung von Wänden, Einziehen neuer Wände, Veränderung von Klosets und Badestuben, Auswechselung von Balken, welche vom Schwamm ergriffen sind, Ausbesserung von Brandschäden u. s. w.

Es ist hier indessen wohl zu unterscheiden zwischen kleineren, unerheblichen Veränderungen und größeren, erheblichen Veränderungsbauten[2]), für welche letztere im § 40, Ziffer 3, weitergehende Vorschriften bestehen.

Die kleineren, unerheblichen Veränderungen müssen nach Maßgabe der neuen Vorschriften ausgeführt werden, das heißt die veränderte bauliche Substanz des Hauses muß mit den neueren Vorschriften in Uebereinstimmung stehen. Nicht aber finden die neueren Vorschriften Anwendung auf die bauliche Umgebung oder auf die Benutzungsart des betroffenen Raumes.

Wenn z. B. eine nach einer älteren Bauordnung genehmigte, aber nach den neuen Vorschriften unzulässige Dachwohnung ab-

[1]) Der § 40, Ziffer 1, lautet:
Auf Veränderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen finden in der Regel die Vorschriften dieser Baupolizeiordnung Anwendung.

[2]) Was als „erheblicher" Veränderungsbau anzusehen ist, siehe G Seite 38 und 39.

brennt, so kann die Behörde an den Wiederaufbau des Dachstuhls und der Zwischenwände nicht auf Grund des § 40, Ziffer 1, die Bedingung knüpfen, daß die Dachgeschoßräume fortan nicht mehr zu Wohnzwecken benutzt werden dürfen. Die polizeiliche Einwirkung kann sich vielmehr hier nur auf die bauliche Substanz erstrecken und z. B. dahin sich richten, daß die abgebrannten, vorher ungeputzten Brettwände beim Wiederaufbau feuersicher nach § 10 bekleidet werden, daß die früher etwa aus Fachwerk hergestellte Front- oder Giebelwand nunmehr nach § 7 massiv hergestellt werden, daß die Schornsteine beim Wiederaufbau vorschriftsmäßig isolirt werden, daß alle Feuerungsanlagen den Vorschriften der §§ 18, 19 und 20 entsprechend wieder aufgestellt werden, daß bei neu einzuziehenden Balken die Balkenfache vorschriftsmäßig mit unverbrennlichem Material ausgefüllt werden (§ 11) u. s. w.[1])

Ein anderes Beispiel:

Eine alte Holztreppe entspricht den neueren Vorschriften insofern nicht, als sie weder das vorgeschriebene Steigungsverhältniß (26 cm Auftritt, 18 cm Steigung) noch die vorgeschriebene Breite von 1 Meter besitzt (§ 16, Ziffer 4). Wird diese Treppe baufällig oder brennt sie ab, so kann die Behörde nicht auf Grund des § 40, Ziffer 1, verlangen, daß zur Herstellung des vorgeschriebenen Steigungsverhältnisses und der nothwendigen Breite ein ganz neues, erheblich größeres Treppenhaus angelegt werde, wohl aber kann sie verlangen, daß die Unterseite der Holztreppe geputzt werde oder daß bei einer gänzlichen Erneuerung an Stelle des Holzes ein unverbrennlicher Baustoff (Eisen oder Stein) gewählt werde oder daß das neue Geländer den neueren Bestimmungen des § 16, Ziffer 5, entspreche.

Auch solche baulichen Veränderungen und Reparaturen, zu welchen eine baupolizeiliche Erlaubniß überhaupt nicht erforderlich ist, wie z. B. das Einziehen von Bretterwänden, Auswechselung einzelner Balken u. s. w., sind stets nach Maßgabe der neueren Vorschriften auszuführen.[2])

Wenn also Holzwände ohne Erlaubniß eingezogen werden, so sind dieselben stets entsprechend den Vorschriften des § 10, Ziffer 2, auf beiden Seiten feuersicher zu bekleiden.

---

[1]) Vergl. das Erkenntniß des O.-V.-G., abgedruckt „Deutsche Bauzeitung“ 1895, S. 479.

[2]) Vergl. das Erkenntniß des O.-V.-G., abgedruckt in der „Deutschen Bauzeitung“ 1896, S. 371.

Nicht immer ist es jedoch bei solchen Veränderungen dem Eigenthümer möglich, die neueren Vorschriften zu erfüllen. So kann z. B. bei Aufstellung neuer Kochmaschinen die vorhandene Holzbalkendecke nicht immer durch eine massive Decke ersetzt werden, wie dies § 18, Ziffer 2, vorschreibt. Ebenso kann z. B. bei Abänderung oder Vergrößerung vorhandener Badestuben und Bedürfnißanstalten nicht immer die vorgeschriebene unmittelbare Licht- und Luftzuführung geschaffen werden, sei es, daß der vorhandene Lichthof, an dem die Anlagen liegen, nicht die vorschriftsmäßige Größe von 10 Quadratmetern hat oder sei es, daß eine Licht- und Luftzuführung unmittelbar von außen überhaupt nicht herzustellen ist.

In solchen Fällen kann die Behörde ausnahmsweise von der Erfüllung der neueren Vorschriften auf Grund des § 40, Ziffer 1, Abstand nehmen, was in der Regel geschieht, wenn die Erfüllung der Vorschriften allzuhohe Kosten und erhebliche technische Schwierigkeiten verursachen würde, welche zu dem erstrebten Zwecke in keinem Verhältnisse stehen. Der Bauende hat aber auf die Gewährung einer solchen Ausnahme keinen rechtlich verfolgbaren Anspruch.[1])

---

[1]) Erkenntniß des O.-V.-G. vom 3. Oktober 1894.

F. Anwendung der neuen Bauordnung bei Veränderung der bisherigen Benutzungsweise der Räume.

§ 40, Ziffer 2, der B.-P.-O. vom 15. 8. 1897.[1])

Die Anwendbarkeit des § 40, Ziffer 2, möge an folgenden Beispielen erläutert werden:

Wenn ein als Schuppen, oder Speicher, oder Remise, oder Pferdestall genehmigtes Gebäude in Veränderung der bisherigen Benutzungsweise als Werkstatt oder Wohnung eingerichtet und benutzt werden soll, so muß das Gebäude den für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgeschriebenen Anforderungen des § 37 und § 38 entsprechen, d. h. der Fußboden der Räume darf nicht höher als 18 m über dem Bürgersteig liegen und nicht tiefer als 0,50 m in den Erdboden eingesenkt sein. Die Räume müssen mindestens 2,80 m hoch sein, müssen mindestens zu einer unverbrennlichen Treppe Zugang haben u. s. w. (§ 37, Ziffer 1 bis 8). Außerdem hat eine polizeiliche Gebrauchsabnahme-Prüfung stattzufinden, durch welche festgestellt werden soll, ob die Räume den Bedingungen des § 37 (und § 38) entsprechen.

Dagegen kann nicht gefordert werden, daß das Gebäude an sich den sämmtlichen anderen Bestimmungen der neuen Bauordnung entsprechen müsse. Ist der Pferdestall z. B. ein Fachwerksbau von mehr als 100 qm Grundfläche oder mehr als 6 m Höhe, so kann bei Umwandlung in ein Wohngebäude nicht auf Grund des § 40, Ziffer 2, gefordert werden, daß die Fachwerkswände entsprechend den Vorschriften des § 8 durch massives Mauerwerk ersetzt werden. — Liegen die Fenster der Gebäude in einer Entfernung von weniger als 6 m von der Nachbargrenze, so kann nicht gefordert werden, daß das Gebäude entsprechend den Vorschriften des § 5 bis auf die vorschriftsmäßige Entfernung abgerückt

[1]) § 40, Ziffer 2, lautet:
Werden vorhandene Gebäude oder Gebäudetheile, welche bisher nicht zum dauernden Aufenthalte von Menschen oder zu Zwecken der im § 38 angegebenen Art benutzt werden durften, hierfür bestimmt, so finden die Vorschriften der §§ 37 bis 39 Anwendung.

werde. — Liegen die Räume an einem Hofe von weniger als 80 qm, so kann die Verbreiterung dieses Hofes nicht gefordert werden. Die gegentheilige Ansicht in Baltz, Baupolizeirecht, Seite 271, Ziffer 6a, Abs. 3, nach welcher hier ein Ausnahmefall vorliegen soll, dessen Beurtheilung dem freien Ermessen der Behörde unterläge, ist offenbar nicht zutreffend, da in § 40, Ziffer 2, ausdrücklich gesagt ist, daß nur die Bestimmungen in § 37 bis § 39, nicht aber die Bestimmungen in § 2, Ziffer 2, Anwendung zu finden haben.

Ist zugleich mit der Veränderung der Benutzungsweise auch eine bauliche Veränderung verbunden, so ändert dies an dem vorhin Gesagten nichts, nur muß die bauliche Veränderung für sich den neueren Bestimmungen entsprechen, wie dies in E (§ 40, Ziffer 1) beschrieben ist.

Anders verhält es sich aber, wenn die Veränderung der Benutzungsart entweder schon für sich allein oder auch zusammen mit der baulichen Veränderung als eine erhebliche Veränderung des bestehenden Zustandes aufzufassen ist, wenn z. B. ein bisher als Wohngebäude benutztes Haus in ein Fabrikgebäude verwandelt werden soll, oder wenn ein bisher als Lagerspeicher benutztes Gebäude als ein öffentlicher Versammlungsraum oder zu öffentlichen Lustbarkeiten benutzt werden soll. In solchen Fällen kommt das weiterhin zu G (§ 40, Ziffer 3) Gesagte zur Anwendung.

Was in Vorstehendem über die veränderte Benutzungsart in ganzen Gebäuden gesagt ist, gilt auch, wenn es sich um einen einzelnen Raum handelt.

Wenn z. B. eine alte überflüssige Durchfahrt in einen Verkaufsladen oder in eine Wohnstube verwandelt werden soll, oder wenn ein Bodenraum als Atelier, oder Dienstbotenkammer oder sonst zu Wohnzwecken u. s. w. eingerichtet werden soll, so müssen diese Räume den Bestimmungen der Ziffern 1 bis 8 in § 37 entsprechen, d. h. die Räume müssen eine lichte Höhe von 2,80 m haben und dürfen nicht mehr als 50 cm in dem Erdboden liegen, der Fußboden der Dachgeschoßräume darf nicht höher als 18 m liegen u. s. w. Es ist aber z. B. nicht erforderlich, daß das in der Durchfahrt angeordnete Hinterzimmer nach den Vorschriften des § 2, Ziffer 2, an einem Hofe von mindestens 80 qm liegen muß, da eben nur die Vorschriften in §§ 37 und 38, nicht aber irgendwelche andere Vorschriften Anwendung finden.

G. Anwendung der neuen Bauordnung bei erheblichen Umbauten.

§ 40, Ziffer 3, der B.-P.-O. vom 15. 8. 1897.[1])

Der Polizei ist im § 40, Ziffer 3, die Befugniß eingeräumt, bei erheblichen Veränderungsbauten gegen bestehende, den neuen Bestimmungen aber nicht entsprechende Anlagen einzuschreiten, obwohl dieselben den früheren Vorschriften entsprachen, seinerzeit polizeilich genehmigt sind und zu irgend welchen Unzuträglichkeiten bisher keine Veranlassung gegeben haben.

Bei Erlaß dieser Bestimmung ging der Gesetzgeber offenbar von dem Gedanken aus, daß erhebliche Umbauten meist nur zu dem Zweck ausgeführt werden, um einen größeren Miethsertrag und somit eine Werthsteigerung des Grundstücks zu erzielen.

In solchen Fällen ist es aber nicht mehr wie billig, daß der Eigenthümer gleichzeitig auch im öffentlichen Interesse dem Allgemeinwohle ein Opfer bringt und wenigstens einen Theil seiner alten unvorschriftsmäßigen Anlagen den neueren Bedürfnissen entsprechend abändert.

Wie groß dieses Opfer sein darf, pflegt seitens der Behörde sorgfältig erwogen zu werden. Denn verlangt die Behörde zu viel, so daß also das zu bringende Opfer mit der zu erhoffenden Werthsteigerung des Grundstücks in keinem Verhältniß steht, so würde zu befürchten sein, daß der Eigenthümer den Umbau nicht ausführt, womit dann auch die bestehenden Uebelstände auf dem Grundstück auf unabsehbare Zeit erhalten bleiben.

Es liegt also im eigenen Interesse der Behörde, hier nicht allzu hohe Anforderungen an den Geldbeutel des Eigenthümers zu stellen.

---

[1]) § 40, Ziffer 3, lautet:
Für bauliche Arbeiten, welche einzeln oder zusammengenommen eine erhebliche Veränderung eines Gebäudes darstellen, kann die baupolizeiliche Genehmigung auch davon abhängig gemacht werden, daß gleichzeitig die durch den Entwurf an sich nicht berührten Gebäudetheile, soweit sie den Vorschriften dieser Bauordnung widersprechen, damit in Uebereinstimmung gebracht werden.

Dementsprechend pflegt die Behörde auch nicht gegen alle, sondern nur gegen die gröbsten baulichen Mißstände, die auf dem Grundstück herrschen, einzuschreiten.

Eins dieser gröbsten Mißstände sind die alten, dunkeln Klosets, deren vorschriftsmäßige Abänderung vielfach ohne allzu große finanzielle Opfer möglich ist, und deren zeitgemäße Umgestaltung auch im eigenen, wohlverstandenen Interesse des Hauseigenthümers liegt.

Dann aber richtet sich das polizeiliche Einschreiten gegen Kellerwohnungen, indem an die Genehmigung des Umbaues das Verbot zur Benutzung dieser meist ungesunden und feuchten Räume geknüpft wird.

Bei größeren Umbauten wird auch wohl verlangt, daß eine alte, winklige Holztreppe sicher gangbar und feuerfest hergestellt werde.

Selten und nur bei ganz durchgreifenden Umbauten wird der Abbruch eines Gebäudetheiles z. B. eines zu hohen Seitenflügels bis auf die vorschriftsmäßige Höhe gefordert.

So erwünscht nun auch das Einschreiten der Behörde gegen alte bauliche Mißstände im öffentlichen Interesse ist, so unerwünscht scheint dies manchmal dem betroffenen Eigenthümer, welcher sich in der Regel nicht für verpflichtet hält, für das Allgemeinwohl finanzielle Opfer zu bringen.

Dies ist besonders der Fall, wenn der Eigenthümer den Veränderungsbau nicht für einen „erheblichen“ hält und das von der Behörde verlangte Opfer zu dem durch den Umbau erzielten Gewinn in keinem Verhältniß zu stehen scheint.

Hier entsteht die Frage, wo dann eigentlich die Grenze liegt zwischen dem „erheblichen“ Veränderungsbau, bei welchem die Behörde ein Recht hat, Forderungen an den alten Bestand des Hauses zu stellen, und dem „unerheblichen“ Veränderungsbau, bei welchem der Behörde dieses Recht nicht gegeben ist.

Diese Frage hat von jeher zu großen Meinungsverschiedenheiten geführt. Für die Beurtheilung derselben kommen folgende Erkenntnisse des Ob.-Verw.-Gerichts in Betracht:

1. Erkenntniß v. 1. März 1889, betr. Gitschinerstraße 86. Veröffentl. Pr. V.-Bl. X. S. 636 u. „Baugew.-Ztg.“ 1889 S. 357.

Hier sollten die Schaufenster zu einem großen Laden im Erdgeschoß ausgebrochen und zu diesem Zwecke die alte Frontwand beseitigt und auf Träger abgefangen werden. Die Decke

des Kellergeschosses sollte um etwa 1,30 m gesenkt werden, wodurch der Fußboden des neuen Ladens zur ebenen Erde zu liegen kam und die unter dem Laden befindliche Kellerwohnung fortan nicht mehr benutzbar wurde. Die Veränderung sollte einen Kostenaufwand von 5000 Mk., d. h. mehr als die Hälfte der Jahresmiethen des Hauses, und einen Zeitaufwand von 6 — 8 Wochen in Anspruch nehmen.

Der Bezirksausschuß, als erste Instanz, sah diesen Veränderungsbau n i c h t als erheblich an, weil zwar der Umbau in seiner körperlichen Gestaltung erheblich sei, aber das Haus, als Ganzes betrachtet, im Wesentlichen „dasselbe" bleibe.

Dieser Ansicht ist aber das Oberverwaltungsgericht nicht beigetreten, sondern hat diese Veränderungen doch für „erhebliche" im Sinne des § 40, Ziffer 3, erklärt. —

2. Erkenntniß d. O.-V.-G. v. 22. 10. 1889. Veröff. „Deutsche Bauztg." 1890 S. 26 und „Baugew.-Ztg." 1890 S. 24, betr. Thurmstraße 9.

Die bauliche Veränderung, welche als eine „erhebliche" angesehen wurde, war folgende:

Es sollte zunächst der Fußboden sowohl des Erdgeschosses wie des Kellers in einer Ausdehnung von 47 qm um etwa 1,5 m gesenkt werden. Ferner sollte eine massive Scheidewand im Keller und Erdgeschoß, weiterhin die Frontwand im Erdgeschoß auf 8,61 m Länge entfernt und durch eiserne Träger die darüber stehenden Wände abgefangen werden. Endlich sollte noch eine Bedürfnißanstalt neu eingerichtet werden. Hierdurch kam die Kellerdecke ganz unter dem Erdboden zu liegen, und konnten die Kellerräume nicht wie bisher zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzt werden.

Die Räume des Erdgeschosses sollten zu einem anderen Zweck wie bisher benutzt werden, nämlich die frühere Wohnung sollte in ein Restaurationslokal umgewandelt werden. —

3. Erkenntniß d. O.-V.-G. v. 12. Dezember 1894, betr. Schönhauser Allee 164/165. Abgdr. „Deutsche Bauzeitung" 1895 S. 211 und „Baugew.-Ztg." 1895 S. 303.

Bei diesem Streitfalle hatte das Polizei-Präsidium die Bedingung gestellt, daß die unvorschriftsmäßigen Höhen eines vorhandenen, alten Quergebäudes auf das nach § 3 der B.-P.-O. zulässige Maß durch Abbruch eines Stockwerks ermäßigt würden.

Die Erheblichkeit des Veränderungsbaues wurde hier nicht nur in der Veränderung der baulichen Substanz gefunden, da an

dem alten Quergebäude nur einige Thüren durchgebrochen werden sollten, sondern fast ausschließlich in der Veränderung der Zweckbestimmung. Es sollte nämlich durch einen neuen selbstständigen Anbau an ein vorhandenes Quergebäude der bisherige kleine Fabrikbetrieb in einen solchen von erheblich größerem Umfange verwandelt werden. —

4. Erkenntniß d. O.-V.-G. v. 18. Dezbr. 1891, betr. Weinbergsweg Nr. 3. Abgedr. „Deutsche Bauzeitung" 1892 S. 47 und „Baugew.-Ztg." 1892 S. 5.

In diesem Erkenntniß ist ausgesprochen, daß ein Neubau, durch welchen die Substanz des alten Gebäudes in keiner Weise berührt wird, nicht als ein erheblicher Veränderungsbau aufzufassen ist. Die Veränderung muß vielmehr am Gebäude selbst stattfinden. Veränderungsbau ist also nicht gleichbedeutend mit Veränderung in der Bebauung.

Wird durch einen selbstständigen Neubau (z. B. Quergebäude) ein vorhandener Hof zugebaut oder erheblich verkleinert, und liegt an diesem Hof ein älteres Gebäude (z. B. Seitenflügel), dessen Höhe nach den neuen Bestimmungen zu groß ist, so ist dieses Zubauen des Hofes nicht als ein erheblicher Veränderungsbau aufzufassen, wenn auch die bisherige Licht- und Luftzuführung zu dem alten Gebäude (Seitenflügel) erheblich verschlechtert wird.

5. Erkenntniß d. O.-V.-G. v. 24. Jan. 1893, betr. Boyenstraße 11. Abgedr. „Deutsche Bauztg." 1893 S. 350 und „Baugewerks-Zeitung" 1893 S. 506.

Ferner Erkenntniß d. O.-V.-G. in Sachen des Eigenthümers G.; abgedruckt „Deutsche Bauztg." 1893 S. 219.

In diesen beiden Erkenntnissen ist ausführlich beschrieben, welche baulichen Veränderungen nicht als erheblich zu betrachten seien.

Im ersten Falle sollte ein neuer, etwa 12 Meter langer Seitenflügel, bestehend aus Erdgeschoß und erstem Stock an das vorhandene Vorderhaus angebaut werden. Im neuen Seitenflügel lagen 2 Stuben, Küche, Treppe und Klosets. An der Anschlußstelle wurde durch den Seitenflügel ein Fenster an der Hinterfront des Vorderhauses verbaut. An Stelle dieses Fensters sollte nun eine 2,80 Meter breite Durchgangsöffnung ausgebrochen und die neuen Räume des Seitenflügels mit denen des Vorderhauses in Verbindung gebracht werden.

Diese kleine bauliche Maßnahme sowie die durch Hinzunahme der Stuben im Seitenflügel entstehende Vergrößerung der

Wohnungen im Erdgeschoß und ersten Stock des Vorderhauses wurde nicht als erhebliche Veränderung angesehen.

Im zweiten Falle sollte an einen vorhandenen Seitenflügel ein neues Quergebäude angebaut werden. In Folge dessen wurde eine Verbreiterung der alten Durchfahrt des Vorderhauses um 12 cm nothwendig. Ferner sollten im alten Seitenflügel fünf neue Podestklosets angelegt werden. Diese Veränderungen wurden als nicht erheblich bezeichnet. Insbesondere war die durch das neue Quergebäude hervorgerufene Verkleinerung des Hofes nicht in Betracht zu ziehen.

Aus dieser Rechtsprechung des Oberverwaltungs-Gerichtes ist also zu entnehmen, daß bei der Frage nach der Erheblichkeit des Veränderungsbaues verschiedene Gesichtspunkte in Betracht kommen, von denen die wichtigsten folgende sind:

1. Es kommt in Betracht, ob durch die baulichen Maßnahmen eine wesentliche Veränderung in der körperlichen Substanz des alten Hauses hervorgerufen wird.
2. Ob die durch den Umbau berührten Räume eine wesentlich veränderte Zweckbestimmung erhalten.
3. Ob durch den Umbau eine wesentliche Steigerung des Miethsertrages stattfindet.
4. Einen gewissen Anhalt bieten auch die Kosten des Umbaues im Vergleich mit dem Jahresertrag des Grundstücks, sowie auch die Zeitdauer des Umbaues. Ein Umbau von 5000 Mark bei einer Zeitdauer von 6—8 Wochen ist z. B. als erheblich, ein Umbau von 900 Mark ist als unerheblich erklärt worden, wobei diese Kosten mit dem Jahresertrag in Vergleich zu stellen waren.

Liegt in einem bestimmten Falle ein erheblicher Umbau zweifellos vor, so hat die Behörde das Recht, nicht nur die Beseitigung der schlimmsten Mißstände auf dem Grundstück zu verlangen, sondern überhaupt zur Bedingung zu machen, daß das ganze Gebäude, welches von dem Umbau betroffen wird, mit der neuen Bauordnung in Uebereinstimmung gebracht werde

Die Behörde hat jedoch die Pflicht, ihre Forderungen genau zu präzisiren und jede einzelne Abänderung, die sie für nothwendig hält, genau anzugeben, nicht aber kann sie etwa ganz allgemein die Genehmigung zu einem Umbau*)

*) Erk. des O.-V.-G. vom 22. Juni 1888, betr. Neue Friedrichstraße 88/90; Pr.-Verw.-Bl. IX S. 363. — Die Polizeibehörde hatte in dem diesem Erkenntniß zu Grunde liegenden Falle die Ge-

versagen, weil sich das alte Gebäude mit den neueren Bestimmungen nicht in Uebereinstimmung befände.

Steht nun die Erheblichkeit des Umbaues fest und erscheinen dem Eigenthümer die ihm auferlegten Bedingungen zu hart, so bleibt ihm nur der Dispensweg gemäß § 42 der Bauordnung oder der Beschwerdeweg in der Aufsichtsinstanz übrig. Einen Erfolg wird er sich hierbei jedoch nur dann versprechen können, wenn er nachweist, daß die ihm zugemutheten Opfer mit der zu erhoffenden Miethssteigerung in gar keinem Verhältniß stehen, so daß er also gezwungen würde, von jeder Umänderung Abstand zu nehmen und also auch die alten unvorschriftsmäßigen Zustände zu belassen.

Wird auf Grund des § 40, Ziffer 3, die Benutzung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen untersagt, so dürfen die Räume fortan nicht nur für jenen Zweck nicht mehr benutzt werden, sondern es müssen auch die Feuerungsanlagen, welche mit jener Benutzung verbunden sind, beseitigt werden.

Vergl. „Baugew.-Ztg." 1889, S. 633.

---

nehmigung zu einem Ausbau des Dachgeschosses einfach versagt mit der Begründung,

1. daß die Treppen zu klein seien,
2. daß es an vorschriftsmäßigen Höfen fehle,
3. daß mehrere Räume an der Hinterfront nicht ausreichend Licht erhielten,
4. daß einige Fenster der Nachbargrenze zu nahe lägen.

Hierzu sagt das Ob.-Verw.-Gericht Folgendes:

„Es bleibt festzuhalten, daß der § 40 keineswegs gestattet, das Vorhandensein derartiger umzugestaltender Gebäudetheile (zu 1, 2, 3, und 4) etwa im Sinne einer direkten Versagung des projektirten Veränderungsbaues zu verwerthen; vielmehr beschränkt derselbe sich auf die Ermächtigung der Behörde, den Konsens zu diesem Bau an eine Bedingung zu knüpfen, die baupolizeiliche Genehmigung davon „abhängig zu machen", daß gleichzeitig eine entsprechende Umgestaltung jener anderen Bautheile erfolge. Es gilt demnach in erster Reihe, die in eine Baubedingung einzukleidenden Auflagen dergestalt genau zu präzisiren, daß jeder Zweifel darüber ausgeschlossen wird, mittelst welcher einzelnen Nebenleistungen der Unternehmer den mit der Bedingung belasteten Konsens zu einem freien machen kann oder — mit anderen Worten — was im Einzelnen er als Bedingung zu erfüllen hat, um den Veränderungsbau ausführen zu dürfen. — Die Bedingungen zu 1, 2, 3 und 4 waren zu ungenau formulirt, es waren in ihnen nicht einmal die einzelnen umzugestaltenden Bautheile, geschweige denn der Umfang und die Art der geforderten Umgestaltung dieser Objekte dem Kläger in der Weise bezeichnet, wie er es im Rahmen einer ihm etwa aufzuerlegenden, die Erfüllung ermöglichenden Bedingung zu beanspruchen hatte.

H. Anwendung der neuen Bauordnung aus überwiegenden Gründen der öffentlichen Sicherheit.

§ 40, Ziffer 4. [1])

Die Polizei hat das Amt, die nöthigen Anstalten zur Abwendung von Gefahren zu treffen. § 10 Theil II. Titel 17 des Allg. Landrechts [2]). Schon hieraus leitet sich die Befugniß der Behörde ab, gegen ungesunde Wohnungen oder überhaupt gegen gefahrbringende Baulichkeiten einzuschreiten.

Zwischen den aus § 10 II 17 A. L.-R. und dem § 40, Ziffer 4, der B.-P.-O. herzuleitenden Befugnissen der Polizei ist jedoch ein Unterschied.

Das Allg. Landrecht giebt der Behörde lediglich das Recht, von dem Eigenthümer die Beseitigung einer Gefahr zu verlangen, wobei es dem Eigenthümer überlassen bleibt, in welcher Weise er die Gefahr beseitigen will. Der § 40, Ziffer 4, schreibt dagegen positiv vor, in welcher Form diese Abänderung der gefährlichen Baulichkeit erfolgen soll.

Die Abänderung soll nämlich nach Maßgabe der neuen Bestimmungen der B.-P.-O. erfolgen. Der § 40, Ziffer 4, stellt daher eine erhebliche Erweiterung der Bestimmungen des § 10 II 17 A. L.-R. dar.

Der Unterschied sei an einem Beispiel erläutert.

In einem alten Hause befindet sich eine Holztreppe, die entgegen den neuen Vorschriften (§ 16) weder das vorgeschriebene Steigungsverhältniß (18 zu 26 cm), noch die vorgeschriebene Laufbreite (1,00 m) besitzt. Diese Treppe sei nun im Laufe

---

[1]) § 40, Ziffer 4, lautet:
Außerdem finden die Vorschriften dieser Baupolizei-Ordnung den zu Recht bestehenden baulichen Anlagen gegenüber nur insoweit Anwendung, als überwiegende Gründe der öffentlichen Sicherheit es unerläßlich und unaufschiebbar machen.

[2]) § 10 II. 17 A. L.-R. lautet:
Die nöthigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publiko oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr zu treffen ist das Amt der Polizei.

der Zeit dadurch gefährlich geworden, daß die Stufen morsch wurden und stark ausgetreten sind, ferner daß einzelne Geländerstäbe herausgefallen sind, so daß das Geländer nicht mehr fest sitzt.

In diesem Falle würde die Behörde nicht auf Grund des § 40, Abs. 4, verlangen können, daß die Treppe bei der nothwendig werdenden Reparatur zugleich auf die vorgeschriebene Breite gebracht und mit dem vorschriftsmäßigen Steigungsverhältniß versehen werde.

Die Behörde kann hier auf Grund der § 10 II 17 A. L.-R. nur verlangen, daß dasjenige, was Gefahr bringt, beseitigt bezw. in Ordnung gebracht werde, nämlich eine Erneuerung oder Ausbesserung der Trittstufen in ihrer alten Breite und mit dem alten Steigungsverhältniß sowie eine Befestigung und Ergänzung des Geländers in der alten Form.

Anders würde der Fall liegen, wenn z. B. im Laufe der Jahre die Inanspruchnahme der Treppe sich geändert hätte. Hat eine Treppe anfangs nur einem beschränkten Familienkreise gedient und hat sich später vielleicht durch Vermehrung des Personals oder durch andere geschäftlichen Verhältnisse, wie sie das Wachsthum einer Großstadt mit sich bringt, der Personen-Verkehr auf der Treppe so gesteigert, daß sie den Verkehr nicht mehr mit Sicherheit aufzunehmen im Stande ist, so kann die Behörde auf Grund des § 40, Abs. 4, eine Umänderung der Treppe nach Maßgabe der neuen Bestimmungen fordern, d. h. eine Verbreiterung des Treppenlaufes auf 1,00 m, die Herstellung eines vorschriftsmäßigen Steigungsverhältnisses und eventuell auch den Ersatz der Holztreppe durch eine massive Treppe. Hierbei kann unter Umständen eine vollständige Beseitigung oder wenigstens eine erhebliche Verbreiterung des alten Treppenhauses nothwendig werden.

Bei feuchten Kellerwohnungen in älteren Gebäuden wird ebenfalls nur auf Grund des § 10 II 17 A. L.-R. einzuschreiten sein, da eine bauliche Abänderung dieser alten Wohnungen nach Maßgabe nach § 40, Abs. 4, meist gar nicht möglich ist. Es bleibt hier dem Eigenthümer überlassen, in welcher Weise er den gefahrbringenden Uebelstand, nämlich die Feuchtigkeit, beseitigen will.

Wegen des Einschreitens gegen ungesunde oder feuergefährliche Wohnungen vergl. auch B c, Seite 15.

J. Anwendung der neuen Bauordnung bei Grenzveränderungen der Grundstücke.

§ 41.[1])

Die Grenzen eines Baugrundstückes fallen nicht immer mit den grundbuchlich festgelegten Grenzen zusammen. Es kommt vor, daß zwei oder mehrere Grundstücke, welche jedes für sich auf einem besonderen und getrennten Grundbuchblatt stehen, dennoch ein einziges Grundstück im Sinne der Bauordnung bilden.

Und umgekehrt kann ein im Grundbuche auf einem Blatte stehendes Grundstück in zwei oder mehrere Baugrundstücke zerfallen.

Eine Parzellirung, d. h. eine grundbuchliche Grenzveränderung stellt daher nicht immer eine Grenzveränderung im Sinne der Bauordnung dar.

Die Frage, ob in einem bestimmten Falle eine Grenzveränderung des Baugrundstücks im Sinne des § 41 der Bauordnung vorliegt oder nicht, muß nach Lage des einzelnen Falles beurtheilt werden.

Für die Definirung des Begriffes „Baugrundstück" ist in erster Linie die einheitliche, wirthschaftliche Benutzung maßgebend. Die Flächen müssen ferner ein und demselben Besitzer gehören und an einander grenzen, dürfen also nicht etwa durch eine Straße oder sonstwie räumlich getrennt liegen. Eine einheitliche Benutzung liegt z. B. dann vor, wenn von zwei grundbuchlich getrennten Grundstücken das eine unbebaute als Garten oder Hof oder anderen wirthschaftlichen Zwecken zu dem anderen bebauten Grundstück benutzt wird.[2]) —

---

[1]) § 41 lautet:
Werden durch eintretende Veränderungen der Grenzen bebauter Grundstücke Verhältnisse geschaffen, welche den Vorschriften dieser Baupolizeiordnung zuwiderlaufen, so sind die betreffenden Gebäude oder Gebäudetheile entsprechend umzugestalten oder zu beseitigen.

[2]) Erk. O.V.G. v. 1. November 1892, betr. Friedrichstr. 20/23.
Erk. O.V.G. v. 25. April 1893, betr. Großbeerenstr. 61/62.
Erk. O.V.G. v. 8. Januar 1896.

Wird ein grundbuchlich auf einem Blatt stehendes und einem und demselben Besitzer gehörendes Grundstück mit mehreren von einander unabhängigen Gebäuden bebaut, so verliert es seine Einheitlichkeit und Selbstständigkeit noch nicht, wenn der Besitzer das Grundstück entsprechend der verschiedenen Bebauung parzellirt und auf verschiedene Grundbuchblätter schreiben läßt. Erst wenn die so abgetrennten Theile des Grundstücks in verschiedenen Besitz übergehen, vollzieht sich eine Trennung des ursprünglichen Grundstücks in mehrere Baugrundstücke, von denen jedes einzelne für sich nunmehr den neueren Bestimmungen entsprechen muß. Es muß dann z. B. jedes Grundstück für sich eine selbstständige Brandmauer erhalten, jeder Hof muß vorschriftsmäßig gestaltet sein, d. h. mindestens 80 qm bei 6 m kleinster Abmessung erhalten, die unbebaute Fläche muß das vorgeschriebene Verhältniß zur bebauten Fläche haben, die Gebäudehöhen müssen den Abmessungen des neuen Hofes entsprechen u. s. w.[1])

Andererseits kann auch der Fall vorkommen, daß ein bisher einheitliches Grundstück ohne jede grundbuchliche Parzellirung dadurch in zwei selbstständige Baugrundstücke zerlegt wird, daß der Eigenthümer einen Theil seines Grundstücks durch einen Zaun abtrennt und diesen Theil an einen anderwärts wohnenden Miether z. B. als Zimmerplatz verpachtet.[2])

Bei dem Einschreiten der Polizeibehörde gegen eine vorgenommene Parzellirung müssen drei Bedingungen erfüllt sein:

1. Es muß eine Veränderung der Grenzen eines bebauten Grundstücks in dem oben beschriebenen Sinne vorgekommen sein.
2. Es müssen zur Zeit des Einschreitens der Behörde Verhältnisse vorhanden sein, welche mit den Vorschriften der neuen Bauordnung nicht im Einklang stehen.
3. Es muß der Vorgang zu 1 die Verhältnisse zu 2 geschaffen haben.

---

[1]) Erk. O.V.G. v. 19. September 1890, Entsch. Bd. XX, S. 389.
Erk. O.V.G. v. 2. Dezember 1890, Pr.-Verw.-Bl. XII, S. 265.
Erk. O.V.G. v. 27. Juni 1993, Pr.-Verw.-Bl. XV, S. 621.
Erk. O.V.G. v. 20. Juni 1878, Entsch. Bd. IV, S. 351.

[2]) Erk. O.V.G. v. 6. Mai 1896 betr. Augsburgerstr. 6, Charlottenburg.

Ist auch nur eine dieser drei Bedingungen nicht erfüllt, so findet das Einschreiten der Behörde keine Stütze in den gesetzlichen Bestimmungen.[1])

Sind aber die drei Bedingungen erfüllt, so hat die Behörde die Pflicht, gegen den ungesetzlichen Zustand einzuschreiten. Dieses Einschreiten kann unter Umständen zu großen Härten führen, z. B. wenn Jemand ein derartiges Theilgrundstück in der Subhastation erwirbt, ohne den unvorschriftsmäßigen Zustand des Grundstücks zu kennen. Er muß dann unter Umständen ganze Gebäudetheile niederreißen oder setzt sich dem zwangsweisen Abbruch dieser Gebäudetheile aus. Uebrigens hat die Behörde auch das Recht, falls ein zwangsweiser Abbruch des unvorschriftsmäßigen Gebäudetheiles nicht thunlich erscheint, das Bewohnen des fraglichen Gebäudes gänzlich zu untersagen.[2])

---

[1]) Erk. O.V.G. v. 12. Juni 1888, Pr.-Verw.-Bl. IX, S. 473.
[2]) Erk. O.V.G. v. 2. Dezember 1890, Pr.-Verw.-Bl. XII, S. 265.

K. Anwendung der neuen Bauordnung auf Bauten, welche auf Grund eines nach der alten Bauordnung ertheilten Bauscheines in der Ausführung begriffen sind.

Es gilt der Grundsatz, daß neue baurechtliche Bestimmungen auf Bauten, welche auf Grund eines älteren Bauscheines in der Ausführung begriffen sind, keine Anwendung finden, solange nach dem genehmigten Bauschein und den genehmigten Zeichnungen gebaut wird. Jede Abweichung von den genehmigten Plänen unterliegt jedoch den Bestimmungen des § 40, Ziffer 1, d. h. sie muß in der Regel den neuen Bestimmungen entsprechen.[1])

Die Nichtbefolgung dieser vom O.V.G. wiederholt anerkannten Grundsätze müßte zu den bedenklichsten Folgen für die Bauunternehmer führen und auch sonst in ihrer praktischen Handhabung auf unüberwindliche Schwierigkeiten stoßen.

Ein in der Ausführung begriffenes Bauwerk kann nicht derartig in zwei Theile gespalten werden, daß nur der beim Inkrafttreten der neuen Bestimmungen noch unvollendete Theil von diesen Bestimmungen getroffen würde, der bereits ausgeführte Theil dagegen unberührt bliebe. Ferner müßten bei solcher Auffassung die erheblichsten Zweifel darüber entstehen, wann ein Bau als vollendet anzusehen sei. Hierfür können die verschiedensten Zeitpunkte z. B. die Herstellung des Rohbaues oder auch die Vollendung des inneren Ausbaues in Frage kommen, und an einem hinreichenden Anhalt, wann dann nun die Vollendung abgeschlossen sei, fehlt es durchaus.

Vergl. auch Rönne, Baupolizei S. 529.

---

[1]) Erk. O.V.G. v. 18. 4. 1893. Entsch. XXIV S. 362 abgedr. Deutsche Bz. 1896 S. 83. — Vergl. ferner Deutsche Bz. 1889 S. 88.
Erk. O.V.G. v. 20. Juni 1878, Entsch. Bd. IV, S. 361.
Erk. O.V.G. v. 10. Mai 1880, Entsch. Bd. VI, S. 316.

L. Anwendung der neuen Bauordnung bei Anlagen, welche die Behörde irrthümlich genehmigt hat. Schadenersatzklage.

Als Grundsatz gilt, daß die Behörde das Recht und die Pflicht hat, gegen jede mit den Gesetzen in Widerspruch stehende Anlage einzuschreiten. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Anlage, sei es stillschweigend, sei es durch besondere polizeiliche Verfügung, ausdrücklich genehmigt ist. Es ist ein vielfach verbreiteter Irrthum, daß die Behörde gegen unvorschriftsmäßige Anlagen, die durch ein Versehen der Beamten polizeilich „abgenommen" oder auch ausdrücklich genehmigt sind, nicht mehr einschreiten dürfe.[1]) Die Behörde ist vielmehr befugt, jederzeit eine gegen das bestehende Baurecht verstoßende, irrthümlich ertheilte Genehmigung zu widerrufen, unbekümmert um die Folgen.[2])

Dem Eigenthümer kann hierdurch unter Umständen ein unberechenbarer Schaden zugefügt werden. Eine Schadenersatzklage würde jedoch nur dann Erfolg haben, wenn nachgewiesen werden kann, daß die irrthümliche Genehmigung auf ein grobes oder auch nur mäßiges Verschulden des betreffenden Beamten oder der Behörde zurückzuführen ist.[3])

Die gesetzlichen Bestimmungen über die Haftung der Beamten sind im A.L.R. II 10 § 82 enthalten.[4]) Hiernach ist Voraussetzung für diese Haftung ein Versehen, welches der Beamte begangen haben muß. Die auf Schadenersatz gerichtete Klage kann aber erst erfolgen, nachdem die in Folge der Amts-

---

[1]) Erk. O.V.G. v. 19. 4. 1887; veröffentl. Baugew.-Ztg. 1887 S. 577.
[2]) Vergl. Deutsche Bau-Ztg. 1893 S. 215 und 1897 S. 215.
[3]) Vergl. Deutsche Bau-Ztg. 1891 S. 163.
[4]) Vergl. § 131 des Ges. über d. allg. Landesverwaltung und § 6 des Ges. v. 11. Mai 1842 (Ges.-Samml. S. 192). Letzterer lautet: „Wird eine polizeiliche Verfügung im Wege der Beschwerde als gesetzwidrig oder unzulässig aufgehoben, so bleiben dem Betheiligten seine Gerechtsame nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen über die Vertretungsverbindlichkeit der Beamten vorbehalten."

handlung der Beamten erlassene Verfügung der Behörde oder die als polizeiliche Verfügung aufzufassende Amtshandlung selbst[2]) durch Beschwerde oder Klage aufgehoben ist. Die Zurücknahme der Verfügung durch die Behörde oder die nachträgliche Abänderung der amtlichen Handlung durch den Beamten selbst genügt nicht, um das Regreßverfahren zuzulassen. Entsch. des Gerichtshofes für Kompetenzkonflikte vom 12. Januar 1884, Min.-Bl. S. 45.

Liegt also ein Versehen eines Beamten vor, durch welches der Bauende geschädigt wird (z. B. ungerechtfertigte Inhibirung eines Baues), so muß stets zunächst die Klage im Verwaltungsstreit angestrengt werden, selbst wenn das Verfahren des Beamten durch die vorgesetzte Behörde unmittelbar darauf rektifizirt wird. Erst nach rechtskräftig gewordener Entscheidung des Verwaltungsgerichts kann die Schadenersatzklage bei dem ordentlichen Gerichte anhängig gemacht werden.

---

[2]) Wenn die Polizeibehörde ohne eine Verfügung zu erlassen, unmittelbar thatsächlich eingreift, wenn z. B. durch den Baubeamten oder durch das Polizei-Revier ein Bau inhibirt wird, so ist hierin eine polizeilich anfechtbare Verfügung im Sinne des § 127 L.V.G. zu erblicken. Erk. O.V.G. v. 11. Jan. 1879, Entsch. Bd. V, 412; Erk. O.V.G. v. 25. Oktober 1882, Entsch. Bd. IX, S. 177.

(1091S)

87-B12502